

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.

promossa da

BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.

Codice fiscale: 91010030400

SAN MARINO

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®



Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	18
Descrizione	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina	20
Titolarità	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina	20
Confini	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	21



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	21
Consistenza.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	23
Dati Catastali.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	23
Precisazioni.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	24
Patti.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	24
Stato conservativo.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	24
Parti Comuni.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	25
Stato di occupazione.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	26
Provenienze Ventennali.....	26

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	28
Normativa urbanistica	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina.....	31
Lotto 3	32
Descrizione	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	34
Titolarità	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	34
Confini	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	35
Consistenza.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	36

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	37
Dati Catastali.....	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	39
Precisazioni	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	40
Patti.....	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	40
Stato conservativo.....	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	40
Parti Comuni	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	41
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	41
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	41
Stato di occupazione	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	42
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	42
Provenienze Ventennali.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	45
Normativa urbanistica	47

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara.....	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1.....	48
Lotto 4.....	49
Descrizione.....	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità.....	50
Confini.....	50
Consistenza.....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	51
Dati Catastali.....	51
Precisazioni.....	52
Patti.....	52
Stato conservativo.....	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione.....	52
Provenienze Ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	53
Normativa urbanistica.....	54
Regolarità edilizia.....	54
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Stima / Formazione lotti.....	55
Lotto 1	55
Lotto 2	58
Lotto 3	62
Lotto 4	68
Riserve e particolarità da segnalare.....	69
Riepilogo bando d'asta.....	70
Lotto 1	70



Lotto 2	70
Lotto 3	70
Lotto 4	71
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.	72
Lotto 1	72
Lotto 2	72
Lotto 3	73
Lotto 4	74



In data 21/11/2022, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Tivoli (RM) - via Amelia Treves Segrè n.6B , interno 10, piano 3-4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - località Colle Coco





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Tivoli (RM) - via Amelia Treves Segrè n.6B , interno 10, piano 3-4

DESCRIZIONE

Abitazione con terrazza superiore ad uso esclusivo, cantina e garage, posta al piano 3 int.10, composta da ingresso, con scala di accesso al terrazzo di copertura, cucina, sala da pranzo, soggiorno e studio nella zona giorno e disimpegno che porta alla zona notte composta da 3 camere e due bagni, l'abitazione ha inoltre tre terrazzini al suo livello.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., risulta completa, i documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U..

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare è gravata da diritto di abitazione dalla coniuge derivante da ordinanza presidenziale di attribuzione della casa coniugale emessa dal Tribunale Ordinario di Tivoli il 14.04.2006 rep.450/2006.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con distacco verso il fabbricato identificato con la p.lla 1900, ad ovest con distacco verso il fabbricato identificato con la p.lla 1904 a sud con vano scale e appartamento int.9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	156,60 mq	174,00 mq	1	174,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	53,00 mq	53,00 mq	0,25	13,25 mq	0,00 m	3
Terrazza	199,00 mq	199,00 mq	0,15	29,85 mq	0,00 m	4
Cantina	5,16 mq	5,74 mq	0,20	1,15 mq	0,00 m	S1
Box	25,55 mq	28,39 mq	0,5	14,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				232,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,45 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 10/07/1991		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 21 Categoria C6 Piano S1
Dal 20/12/1990 al 10/07/1991		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 35 Categoria C2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 12,70 Piano S1
Dal 20/12/1990 al 10/07/1991		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 2,13 Piano 3-4 Graffato 13
Dal 10/07/1991 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 21 Categoria C6

	proprietà 1/1	Cl.4, Cons. 30 Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 10/07/1991 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 35 Categoria C2 Cl.35, Cons. 6 Superficie catastale 7 mq Rendita € 12,70 Piano S1
Dal 10/07/1991 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1901, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 207 mq Rendita € 1.207,60 Piano 3-4 Graffato 13
Dal 09/11/2015 al 12/04/2023		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 21 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 Superficie catastale 30 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/04/2023		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 35 Categoria C2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 12,70 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/04/2023		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 207 mq Rendita € 1.207,60 Piano 3-4 Graffato 13

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si fa presente che nella visura catastale storica dell'unità immobiliare distinta con il sub.11 graffato 13 (appartamento), è presente una incongruenza nell'elenco degli intestati:

- la situazione degli intestati dal 9.08.2012 riporta come intestati
a seguito della successione di

Essendo la proprietà dal 10.07.1991 di _____ senza variazioni , non è possibile che
siano diventati intestatari a mezzo di successione di altro soggetto non proprietario dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

74	1902	11		A2	3	7,5	207 mq	1297,6 €	3-4	13
74	1902	35		C2	1	6	7 mq	12,7 €	S1	
74	1902	21		C6	4	30	30 mq	96,06 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

Non risultano contratti di locazione in essere.

L'unità immobiliare è gravata da diritto di abitazione dalla coniuge derivante da ordinanza presidenziale di attribuzione della casa coniugale emessa dal Tribunale Ordinario di Tivoli il 14.04.2006 rep.450/2006.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buono stato conservativo, ad eccezione di infiltrazione di umidità dal soffitto dovute probabilmente al deterioramento della guaina impermeabilizzante del terrazzo sovrastante, presenti maggiormente nella zona soggiorno, ma visibili anche in altre stanze della casa.

In uno dei bagni della zona notte, quello cieco, sono presenti tracce di muffa sul soffitto dovute a condensa dell'umidità e a scarsa areazione.

L'appartamento è completamente arredato e dotato di tutti i servizi necessari.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato e relative pertinenze risultano inseriti in contesto condominiale, le parti comuni risultano essere le scale e l'ascensore di accesso ai piani superiori, gli spazi di manovra esterni ai box auto, i corridoi esterni di accesso alle cantine e lo spazio esterno di pertinenza del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù e gravanti sul bene pignorato, tranne il diritto di abitazione sull'unità immobiliare distinta al foglio 74 p.lla 1902 sub.11 graffato 13, a favore della coniuge trascritto

in data 3 agosto 2006 al n.53936 R.G. e al n.32354 R.P. presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma 2 emessa dal Tribunale Ordinario di Tivoli (Rm) il 14 Aprile 2006 Rep.450/2006 .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'appartamento ha tre lati liberi con affacci a nord, ovest ed est.

Altezza interna utile: 2,70

Str. verticali: in cemento armato

Solai: in latero cemento

Copertura: piana a terrazzo praticabile

Manto di copertura: soletta latero cementizia con impermeabilizzazione e pavimentazione

Pareti esterne ed interne: tamponature in laterizi intonacati, tramezzi in laterizi forati

Pavimentazione interna: piastrelle in cucina e nei bagni, parquet in legno

Infissi esterni ed interni: infissi con ante al battente e persiane in legno, porte tamburate

Scale: scala di accesso esterno in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V,

Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria costituito da caldaia a gas e termosifoni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla coniuge #
Tribunale a seguito della separazione legale.

#, con assegnazione della casa coniugale dal

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1991		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Mariola	10/07/1991	12185	4489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	17/07/1991	33681	21491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
Iscritto a Roma il 07/07/2011
Reg. gen. 36781 - Reg. part. 7098
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di
Contro
Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli
Data: 20/01/2009
N° repertorio: 450
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 19/08/2016
Reg. gen. 40251 - Reg. part. 6823
Quota: 1/3
Importo: € 2.200.000,00
A favore di BANCA SAMMARINESE DI INVESTIMENTO S.P.A.
Contro
Capitale: € 151.423,67
Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli
Data: 27/05/2015
N° repertorio: 736
N° raccolta: 1
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 01/02/2017
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 685
Quota: 1/1
Importo: € 179,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro
Capitale: € 165.811,74
Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli
Data: 23/12/2015
N° repertorio: 1677
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Tivoli
Iscritto a Roma il 20/07/2017
Reg. gen. 34725 - Reg. part. 6017
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.
Contro
Capitale: € 1.610.000,00
Rogante: Tribunale di Tivoli

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** e

Trascritto a Roma il 24/01/2022
Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2034
Quota: 1/1
A favore di BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

Si fa presente che l'ipoteca giudiziale REG.GEN.N.4263 del 01.02.2017, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., riguarda i sub. 21 e 35 (garage e cantina) e non i sub.11 graffato 13 (appartamento e terrazzo sovrastante).

L'ipoteca giudiziale Reg. Gen. 36781 del 07.11.2011 a favore di _____ riguarda, invece, i soli immobili individuati con i sub. 11 e 13 graffati tra loro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in Zona B3 (saturazione) del P.R.G. del Comune di Tivoli.
L'immobile non risulta in zona vincolata paesaggisticamente trovandosi in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tav. B del P.T.P.R. approvato e di in zona "Paesaggio Urbano" secondo la Tav. A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento, la cantina ed il box oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n°21 del 09/02/1983.
Sono stati presentati: certificato di Collaudo con prot. n°021620, comunicazione di Fine Lavori e domanda di Certificato di Abitabilità con prot. n° 021619 il 06/07/1990

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultima autorizzazione edilizia in corso di validità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.780,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.225,00





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villino ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

Villino monofamiliare su un unico livello con corte di pertinenza in parte sistemata a giardino, composta da ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, cucina, 2 camere e due bagni ed un ripostiglio adiacente al fabbricato con accesso dall'esterno.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Il lotto di terreno in Tivoli fg.62 p.lla 84 è parte integrante della corte di pertinenza del fabbricato sito in via Nazionale Tiburtina n.235, è adibito ad accesso del fabbricato anch'esso oggetto di pignoramento.(Bene 2 lotto 2).

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

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

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

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

(Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)

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

(Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

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

- (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/3)

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

- (Proprietà 1/3)
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a nord con p.lle 90-91-84, ad est con p.lle 83-45,a sud con p.lla 237 e ad ovest con p.lla 165.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Il terreno di cui al pignoramento costituente il bene 2 del lotto 2 confina a Nord con Via Tiburtina Valeria ; ad Est con p.lla 83 ; a Sud con p.lla 67 (fabbricato oggetto di esecuzione) .

CONSISTENZA

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,55 mq	189,50 mq	1	189,50 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	Terra
Cortile	1061,24 mq	1061,24 mq	0,10	106,12 mq	0,00 m	Terra
Ripostiglio esterno	6,00 mq	6,60 mq	0,20	1,32 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				299,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				299,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/1986 al 23/12/1995		Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 67, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 200 mq Rendita € 1.491,27 Piano t Graffato 1
Dal 23/12/1995 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 67, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,7 Superficie catastale 200 mq Rendita € 1.491,27 Piano T Graffato 2
Dal 09/11/2015 al 03/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 67, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 200 mq Rendita € 200,00 Piano T Graffato 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dall'analisi della documentazione catastale e degli atti di proprietà è emerso che la sig.ra ha acquistato in qualità di livellaria, perchè sul bene gravava il diritto del concedente a nome di

Nel passaggio tramite successione da

(i di lei figli) non è stato riportato il diritto del concedente a favore di

Gli eredi di dovrebbero risultare livellari e non pieni proprietari, rimanendo in essere il diritto del concedente

Dalle ricerche fatte non risultano atti con cui il diritto del concedente sia stato estinto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/1986 al 23/12/1995		Catasto Terreni Fg. 62, Part. 84 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 0,70
Dal 23/12/1995 al 03/05/2023		Catasto Terreni Fg. 62, Part. 84 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 0,70

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	67	1		A7	3	7,5	200 mq	1491,27 €	T	2

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

62	84			Vigneto	1	00.00.90 mq	0,98 €	0,7 €	
----	----	--	--	---------	---	-------------	--------	-------	--

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° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c. e si è visto che esisteva congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali ad eccezione del diritto del concedente che non risulta in visura pur non essendo mai estinto.

Pertanto l'esecutato dovrebbe risultare livellario per 1/3 e non proprietario per 1/3.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

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

PATTI

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

Appartamento in buone condizioni completamente arredato e dotato di tutti i servizi necessari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Il lotto di terreno è in buono stato di manutenzione, essendo l'accesso al fabbricato.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

L'immobile pignorato si trova al piano terra e non fa parte di complesso condominiale.
Trattasi di villino monofamiliare su un unico livello con corte di pertinenza esclusiva .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Il terreno parte integrante del fabbricato non risulta inserito in un contesto condominiale essendo lo stesso fabbricato unifamiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

Il fabbricato non è soggetto a vincoli e servitù ad eccezione del diritto del concedente a favore di

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

Fondazioni: presumibilmente in muratura portante a sacco;
Esposizione: Il fabbricato ha affacci su ogni lato trattandosi di villino unifamiliare con esposizione a nord, sud, est ed ovest;

Altezza interna utile: le altezze interne sono di 3,20 m;

Str. verticali: Le strutture verticali sono in muratura portante presumibilmente in blocchi;

Solai: i solai sono presumibilmente in laterocemento;

Copertura: La copertura del fabbricato è a terrazzo con soletta latero-cementizia;

Pareti esterne ed interne: Le pareti interne ed esterne presentano finitura ad intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: la pavimentazione interna è in marmo e granito per quanto riguarda la zona dell'ingresso del salone e dello studio ed in marmittoni nel resto dell'immobile;

Infissi esterni ed interni: le porte interne e gli infissi esterni sono in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V, l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a metano per acqua calda sanitaria e riscaldamento e i terminali sono costituiti da termosifoni in alluminio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Trattasi di area completamente asfaltata antistante il cancello di accesso dalla via Tiburtina alla corte interna di pertinenza del fabbricato.

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dalla sorella comproprietaria dell'immobile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Il lotto di terreno è parte integrante della corte di pertinenza del fabbricato, e permette l'accesso al medesimo dalla via Tiburtina ed è in uso alle sig.re

ASTE GIUDIZIARIE®
PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1986 al 23/12/1995		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Campanini Erminio	15/10/1986	57076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Tivoli	04/11/1986	1264	I		
Dal 23/12/1995 al 03/05/2023		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Roma 2	18/08/1997	29096	18612
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Roma	20/06/1996	32	174		



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1986 al 23/12/1995		Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Erminio Campanini	15/10/1986	57076	24818
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Tivoli	04/11/1986	1264			
Dal 23/12/1995 al 03/05/2023		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Tivoli	20/06/1996	32	174		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 03/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 19/08/2016
Reg. gen. 40251 - Reg. part. 6823
Quota: 1/3
Importo: € 2.200.000,00
A favore di BANCA SAMMARINESE DI INVESTIMENTO S.P.A.
Contro
Capitale: € 151.423,67
Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli
Data: 27/05/2015
N° repertorio: 736
N° raccolta: 1

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 01/02/2017
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 685
Quota: 1/1
Importo: € 179,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro
Capitale: € 165.811,74
Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli
Data: 23/12/2015
N° repertorio: 1677

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Roma il 30/05/2017
Reg. gen. 24920 - Reg. part. 4271
Quota: 1/1
Importo: € 343.823,12
A favore di BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.
Contro
Capitale: € 1/1.911,56
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 29/05/2017
N° repertorio: 9352
N° raccolta: 9717

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 03/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 19/08/2016
Reg. gen. 40251 - Reg. part. 6823



Quota: 1/3

Importo: € 2.200.000,00

A favore di BANCA SAMMARINESE DI INVESTIMENTO S.P.A.

Contro

Capitale: € 151.423,67

Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli

Data: 27/05/2015

N° repertorio: 736

N° raccolta: 1

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 01/02/2017

Reg. gen. 4263 - Reg. part. 685

Quota: 1/1

Importo: € 179,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro

Capitale: € 165.811,74

Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli

Data: 23/12/2015

N° repertorio: 1677

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Tivoli

Iscritto a Roma il 20/07/2017

Reg. gen. 34725 - Reg. part. 6017

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.

Contro

Capitale: € 1.610.000,00

Rogante: Tribunale di Tivoli

Data: 10/07/2017

N° repertorio: 1296

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2034

Quota: 1/1

A favore di BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

L'immobile si trova in Zona B, Sottozona B2 (Completamento) di P.R.G. del Comune di Tivoli.
L'immobile non risulta vincolato secondo il P.T.P.R. in quanto si trova in zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" secondo la Tavola A ed in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tavola B.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Il lotto di terreno è identificato nel P.R.G. di Tivoli come lotto in zona B2/3 di completamento.
Pur essendo un lotto edificabile non ha la superficie minima di edificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO T

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

L'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia n°13 del 04/06/1987.

L'immobile attualmente presenta delle piccole difformità rispetto alla concessione edilizia che riguardano il tramezzo tra cucina e camera, il ripostiglio esterno che in concessione non è presente, ed il portico davanti all'ingresso che non è stato realizzato è presente solo una pensilina sulla porta d'ingresso.
Nella concessione inoltre sul prospetto si nota una sopraelevazione al primo piano che viene chiamata annesso temporaneo con accesso da scala mobile e che attualmente non è presente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Trattandosi di lotto non edificato, ma dalla concessione edilizia in sanatoria n.13 del 4.06.1987, risulta facente parte dell'area di pertinenza del fabbricato, pertanto la sua superficie è stata utilizzata per il calcolo della cubatura edificabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - VILLINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA N.235, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli e/o oneri condominiali essendo lo stesso villino unifamiliare .



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Terreno distinto in catasto al foglio 57 p.lla 73 in catasto definito uliveto di mq.4580.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Appartamento in fabbricato bifamiliare storico sito in via della Montanara, costituito da:

- un piano terra che ospita un'atrio comune con l'altra unità immobiliare, da cui si accede ad un soggiorno e una cucina oltre a due cantine non comunicanti con accesso dall'esterno;
- un primo piano composto da ingresso, corridoio, 6 stanze, una veranda, una cucina e 3 bagni.

Soffitta posta al piano secondo accessibile dal terrazzo di copertura.

Autorimessa posta al piano terra, accessibile da strada della Montanara.

Terreni distinti in catasto al foglio 57 p.lle 63-75-77-78, facenti parte del parco intorno al fabbricato.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

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

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

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

[Proprietà 1/2]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [Proprietà 1/2]

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

- [Proprietà 1/2]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

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

- [Proprietà 1/1]

[Proprietà 1/2]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



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

- [Proprietà 1/1]
- [Proprietà 1/2]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'appartamento e le cantine distinte al sub.5 risultano di proprietà esclusiva di

mentre il

resto dei beni facenti parte di questo lotto sono di proprietà al 50% ciascuno di

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Il terreno agricolo facente parte del pignoramento, confina a Nord con strada della Montanara, a Est con le p.lle 74 e 75 di proprietà dell'esecutato, e ad Ovest con la p.lla 72.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Il fabbricato oggetto di pignoramento confina con strada Della Montanara, con p.lla 78 e con p.lla 75.

Il lotto di terreno p.lla 78 confina con via della montanara, p.lla 75 e p.lla 74.

Il lotto di terreno p.lla 77 confina con p.lla 78, p.lla 507 e p.lla 75.

Il lotto di terreno p.lla 75 confina con p.lla 74, p.lla 78 e p.lla 77.

Il lotto di terreno p.lla 63 confina con p.lla 65, p.lla 66, p.lla 506, p.lla 84.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4580,00 mq	4580,00 mq	0,02	91,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,60 mq		



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	217,00 mq	247,44 mq	1	247,44 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	31,00 mq	35,82 mq	1	35,82 mq	0,00 m	Seminterrato
Locale di deposito	31,00 mq	35,82 mq	0,20	7,16 mq	0,00 m	Seminterrato
Autorimessa	27,00 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	3,13 mq	3,13 mq	0,25	0,78 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	150,00 mq	160,00 mq	0,10	16,00 mq	0,00 m	Secondo
Soffitta	62,00 mq	69,62 mq	0,33	22,97 mq	0,00 m	Secondo
Giardino/Parco	14607,00 mq	14607,00 mq	0,02	292,14 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				637,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				637,31 mq		

La terrazza e la soffitta al secondo piano, l'autorimessa a piano terra ed i terreni che fanno parte del parco/giardino di pertinenza del fabbricato (come risulta dall'atto di proprietà) identificati con le p.lle 63-75-77-78 sono in comproprietà al 50% indivisa con Sig.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1990 al 26/03/1999		Catasto Terreni Fg. 57, Part. 73 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.45.80 Reddito dominicale € 30,75 Reddito agrario € 8,28
Dal 26/03/1999 al 15/02/2024		Catasto Terreni Fg. 57, Part. 73 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.45.80 Reddito dominicale € 30,75 Reddito agrario € 8,28

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 25/11/1988		Catasto Terreni Fg. 57, Part. 77 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.27.00 Reddito dominicale € 4,18 Reddito agrario € 2,79
Dal 25/11/1988 al 24/02/1998		Catasto Terreni Fg. 57, Part. 77 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.16.67 Reddito dominicale € 2,58 Reddito agrario € 1,72
Dal 24/02/1998 al 12/06/2012		Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 74, Sub. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 30 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 24/02/1998 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 74, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 1.518,38 Piano 1-S1
Dal 24/02/1998 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 74, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 60 Rendita € 127,05 Piano 2
Dal 24/02/1998 al 15/02/2024		Catasto Terreni Fg. 57, Part. 77 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.16.67 Reddito dominicale € 2,58 Reddito agrario € 1,72
Dal 24/02/1998 al 15/02/2024		Catasto Terreni Fg. 57, Part. 78 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.12.50 Reddito dominicale € 8,39 Reddito agrario € 2,26
Dal 24/02/1998 al 15/02/2024		Catasto Terreni Fg. 57, Part. 75 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.58.30 Reddito dominicale € 39,14 Reddito agrario € 28,60

Dal 24/02/1998 al 15/02/2024	Catasto Terreni Fig. 57, Part. 63 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.58.60 Reddito dominicale € 908,00 Reddito agrario € 605,00
Dal 12/06/2012 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fig. 57, Part. 74, Sub. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 30 Superficie catastale 39 mq Rendita € 154,94 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/02/2024	Catasto Fabbricati Fig. 57, Part. 74, Sub. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 30 Superficie catastale 39 mq Rendita € 154,94 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/02/2024	Catasto Fabbricati Fig. 57, Part. 74, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 12,0 Superficie catastale 325 mq Rendita € 1.518,38 Piano 1-S1
Dal 09/11/2015 al 15/02/2024	Catasto Fabbricati Fig. 57, Part. 74, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 60 Superficie catastale 68 mq Rendita € 238,60 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

n.b. p.lla 77 nella storica risulta un errore materiale perchè è riportato

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	73				Oliveto	2	00.45.80 mq	30,75 €	8,28 €	

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	74	5		A2	1	12	325 mq	1518,38 €	1-S1	
	57	74	6		C2	5	60	68 mq	238,6 €	2	
	57	74	7		C6	7	30	39 mq	154,94 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	75				Seminativo arborato	2	00.58.30 mq	39,14 €	28,6 €	
57	77				Oliveto	4	00.16.67 mq	2,58 €	1,72 €	
57	78				Oliveto	2	00.12.50 mq	8,39 €	2,26 €	
57	63				Oliveto	4	00.58.60 mq	9,08 €	6,05 €	

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° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

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

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Terreno incolto e non coltivato, necessita di manutenzione .

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

L'unità immobiliare a destinazione residenziale, oggetto di pignoramento, è completamente da ristrutturare, si trova in stato di completo abbandono da molti anni, sono presenti lesioni passanti sulle murature portanti nelle quali è cresciuta addirittura la vegetazione all'interno dell'abitazione, in corrispondenza dell'ultima stanza adiacente la cucina è crollata una porzione di solaio di copertura a causa dell'ammaloramento portato dalle infiltrazioni di acque meteoriche.

Sono presenti inoltre degli avvallamenti sulle pavimentazioni dovute a cedimenti delle travi linee struttura portante del solaio, soprattutto nel soggiorno di fronte l'ingresso e nelle due camere ai lati dello stesso .L'abitazione pertanto risulta secondo questo C.T.U. inagibile.

Tutto il solaio di copertura risulta gravemente danneggiato dalle precipitazioni e potrebbe cedere e crollare anche in altri punti .La soffitta e l'autorimessa presentano le stesse problematiche dell'abitazione .

I terreni facenti parte del parco intorno all'immobile sono anche essi in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Trattandosi di terreno attualmente adibito ad uliveto non ha parti comuni, pur essendo cointestato ai sig.ri esso fa parte del parco che si sviluppa intorno al fabbricato oggetto di esecuzione.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Le parti in comune con l'altra unità immobiliare di proprietà del sig. _____ per quanto riguarda il fabbricato sono :

- androne di accesso al piano seminterrato;
- vano scala che collega tutti i piani ,
- terrazzo di copertura;
- Soffitta ;
- terreni circostanti il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Lotto di terreno, destinato in in parte a viabilità, in parte ricadente in sottozona E2 riserva agricola con R3 vincolo di non edificazione.

E' soggetto al vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui alla L.N.1497/39.

E' soggetto al vincolo idrogeologico di cui al R.D. Legge n.3267/23.

Zona dichiarata sismica S9.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Fondazioni: In muratura a sacco

Esposizione: il fabbricato ha la facciata su via della Montanara esposta a nord, la facciata posteriore che affaccia sul parco/giardino di pertinenza del fabbricato che affaccia a sud, il prospetto corto che ha accesso dal cancello posto sulla p.lla 73 affaccia ad ovest e l'altro prospetto ad est

Str. verticali: muratura di pietrame completamente da ristrutturare e consolidare

Solai: in legno, da ristrutturare

Copertura: a terrazza in legno, da ristrutturare, presenta una zona crollata

Manto di copertura: mattonelle in graniglia, non coibentato, da ristrutturare

Pareti esterne ed interne: Le murature interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate ma in pessimo stato da ristrutturare

Pavimentazione interna: piastrelle in graniglia, parquet e piastrelle ceramiche

Infissi esterni ed interni: in legno con persiane in legno, da sostituire

Volte: Nelle camere principali sono presenti volte a crociera, nei vani di servizio solai piani

Scale: in muratura,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è vetusto e fuori norma, l'impianto termico non è presente

Terreno esclusivo: l'intero fabbricato dispone di un vasto terreno di pertinenza adibito a parco/giardino

Posto auto: garage condiviso con il proprietario dell'altra unità immobiliare presente nel fabbricato Sig.

Terrazzo: La copertura del fabbricato è in gran parte a terrazzo ad uso delle due proprietà presenti, con accesso dalla scala interna condominiale da cui si accede anche alla soffitta di uso comune, presenta zone di crollo e infiltrazioni di acqua che arrivano ai piani inferiori

Soffitta: locale ad uso comune con accesso dal terrazzo condominiale

Cantine: al piano seminterrato ci sono due locali deposito con accessi indipendenti dall'esterno di proprietà esclusiva del Sig.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

L'immobile risulta libero

Terreno adibito ad uliveto, facente parte del parco esterno del fabbricato pignorato e non occupato da terzi.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1990 al 26/03/1999		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Annunziata	11/05/1990	44491	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	21/05/1990	1709	1		
Dal 26/03/1999		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Bernardo Cannata	26/03/1999	12453	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2		12095	7944
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1998		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Claudio Cerini	24/02/1998	173377	39597
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/03/1998	7062	4773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Roma il 19/08/2016
 Reg. gen. 40251 - Reg. part. 6823
 Quota: 1/3
 Importo: € 2.200.000,00
 A favore di BANCA SAMMARINESE DI INVESTIMENTO S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 151.423,67
 Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli
 Data: 27/05/2015

N° repertorio: 736

N° raccolta: 1

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 01/02/2017

Reg. gen. 4263 - Reg. part. 685

Quota: 1/1

Importo: € 179,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro

Capitale: € 165.811,74

Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli

Data: 23/12/2015

N° repertorio: 1677

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Tivoli

Iscritto a Roma il 20/07/2017

Reg. gen. 34725 - Reg. part. 6017

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.

Contro

Capitale: € 1.610.000,00

Rogante: Tribunale di Tivoli

Data: 10/07/2017

N° repertorio: 1296

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** e

Trascritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2034

Quota: 1/1

A favore di BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 19/08/2016

Reg. gen. 40251 - Reg. part. 6823

Quota: 1/3

Importo: € 2.200.000,00

A favore di BANCA SAMMARINESE DI INVESTIMENTO S.P.A.

Contro

Capitale: € 151.423,67

Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli

Data: 27/05/2015

N° repertorio: 736

N° raccolta: 1

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 01/02/2017

Reg. gen. 4263 - Reg. part. 685

Quota: 1/1

Importo: € 179,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro

Capitale: € 165.811,74

Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli

Data: 23/12/2015

N° repertorio: 1677

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Tivoli

Iscritto a Roma il 20/07/2017

Reg. gen. 34725 - Reg. part. 6017

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.

Contro

Capitale: € 1.610.000,00

Rogante: Tribunale di Tivoli

Data: 10/07/2017

N° repertorio: 1296

- **Atto Esecutivo - Sequestro Preventivo**

Trascritto a Roma il 16/10/2014

Reg. gen. 44641 - Reg. part. 28974

Quota: 1/1

A favore di ERARIO DELLO STATO

- **Atto esecutivo o cautelare** e

Trascritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2034

Quota: 1/1

A favore di BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Lotto di terreno, destinato in parte a viabilità, in parte ricadente in sottozona E2 riserva agricola con R3 vincolo di non edificazione.

E' soggetto al vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui alla L.N.1497/39.

E' soggetto al vincolo idrogeologico di cui al R.D. Legge n.3267/23.

Zona dichiarata sismica S9.

Pertanto il lotto non è edificabile.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Immobile storico ricadente in zona di P.R.G. "Z" (conservazione paesistica e riserva turistica) del Comune di Tivoli.

L'immobile risulta vincolato in riferimento alla Tavola B del P.T.R.P. trovandosi in zona di:

- "Protezione dei parchi e delle riserve naturali (Villa Gregoriana)"
- "Vaste località con valore estetico tradizionale - bellezze panoramiche"
- per la sola p.lla 77 "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua"

è inoltre presente vincolo idrogeologico (RD n. 3267/23).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Trattandosi di terreno non edificato e non edificabile, non sono presenti autorizzazioni edilizie.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è antico risale alla seconda metà del 1800, è stata però rilasciata il 16/12/1997 una Concessione Edilizia per il frazionamento senza opere del fabbricato in due unità immobiliari.

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.



Il fabbricato è conforme all'elaborato della Concessione Edilizia

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - LOCALITÀ VIA MONTANARA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di terreno agricolo , pertanto non soggetto a vincoli ed oneri condominiali .

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - STRADA DELLA MONTANARA N.1, PIANO 1-S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rilevano vincoli od oneri condominiali





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - località Colle Coco

DESCRIZIONE

Terreno agricolo in Comune di Palombara Sabina, identificato come uliveto al foglio 49 p.lla 143.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, i documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto di terreno oggetto di pignoramento confina da un lato con strada comunale, e per gli altri tre lati con p.lla 880, p.lla 144 e p.lla 273 .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5000,00 mq	5000,00 mq	1	5000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5000,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1983 al 20/12/1990		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 143 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.50.00 Reddito dominicale € 18,08 Reddito agrario € 6,46
Dal 20/12/1990 al 15/02/2024		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 143 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.50.00 Reddito dominicale € 18,08 Reddito agrario € 6,46

I titolari catastali corrispondono a quelli reali
Si fa presente che nella visura il nome del sig

è riportato in modo errato PIR invece che PIER

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
49	143				Oliveto	3	00.50.00 mq	18,08 €	6,46 €		

Corrispondenza catastale

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

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

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto di terreno ad oggi è completamente occupato da ulivi che necessitano di potatura e manutenzione .

PARTI COMUNI

L'oggetto del pignoramento è un lotto di terreno per tanto non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo con destinazione Oliveto, vicino al centro abitato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno pignorato è in uso all'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 09/04/1983 al 20/12/1990		Dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°



Dal 20/12/1990

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di TIVOLI	08/10/1983	619	29
Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio E.Tarsia	20/12/1990	20320	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	05/01/1991	909	828
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	04/01/1991	1266	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Roma il 19/08/2016
 Reg. gen. 40251 - Reg. part. 6823
 Quota: 1/3
 Importo: € 2.200.000,00
 A favore di BANCA SAMMARINESE DI INVESTIMENTO S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 151.423,67
 Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli
 Data: 27/05/2015
 N° repertorio: 736
 N° raccolta: 1
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Roma il 01/02/2017
 Reg. gen. 4263 - Reg. part. 685
 Quota: 1/1
 Importo: € 179,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro

Capitale: € 165.811,74

Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli

Data: 23/12/2015

N° repertorio: 1677

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Tivoli

Iscritto a Roma il 20/07/2017

Reg. gen. 34725 - Reg. part. 6017

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.

Contro

Capitale: € 1.610.000,00

Rogante: Tribunale di Tivoli

Data: 10/07/2017

N° repertorio: 1296

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** e

Trascritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2034

Quota: 1/1

A favore di BANCA AGRICOLACOMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno si trova in zona omogenea E di P.R.G. sotto zona E2 agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattandosi di terreno non edificato e non edificabile, non sono presenti autorizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali essendo il bene un terreno agricolo.

Trattandosi di diversi immobili situati in contesti diversi sono stati formati i seguenti lotti:

Lotto 1 - appartamento sito in Via Amelia Treves Segrè comprensivo di terrazzo di copertura ad uso esclusivo dell'appartamento, cantina e garage.

Lotto 2 - Villino Monofamiliare sito in Via Tiburtina, Loc. Ponte Lucano, comprensivo di corte di pertinenza in parte sistemata a giardino in cui è stata inclusa la p.lla 84 trattandosi della parte di corte che consente l'accesso all'immobile sia pedonale che carrabile dalla Via Tiburtina.

Lotto 3 - Unità immobiliare in edificio bifamiliare storico con annesso parco/giardino di pertinenza, in questo caso i terreni identificati con le p.lle 63-75-77-78 sono state considerate pertinenze del fabbricato e parco/giardino a servizio dello stesso così come indicato nell'atto di provenienza ed allo stesso modo è stata considerata la p.lla 73 che pur essendo stata acquisita con altro atto di proprietà fa parte del compendio ed ospita l'accesso a tutto il Parco/giardino di cui fa parte

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Tivoli (RM) - via Amelia Treves Segrè n.6B , interno 10, piano 3-4 Abitazione con terrazza superiore ad uso esclusivo, cantina e garage, posta al piano 3 int.10, composta da ingresso, con scala di accesso al terrazzo di copertura, cucina, sala da pranzo, soggiorno e studio nella zona giorno e disimpegno che porta alla zona notte composta da 3 camere e due bagni, l'abitazione ha inoltre tre terrazzini al suo livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 13 - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 35, Categoria C2 - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 329.150,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l'intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Le consistenze sono così calcolate considerando il lotto intero con i fabbricati sovrastanti facesse parte di un'unica contrattazione commerciale:

SUPERFICIE COMMERCIALE 232,45 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "B1 - Zona Centrale-Centro Abitato" Comune di Tivoli:

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate che ci presenta per la tipologia abitazioni civili in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari che vanno da un minimo di €. 1.100,00/mq ad un Massimo di €.1.650,00/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni civili in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari da un minimo di €.1.188,00/mq ad un massimo di €.1.744,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = $(1.100,00+1.188,00)/2 = 1.144,00$ €/mq

Valore max = $(1.650,00+1.744,00)/2 = 1.697,00$ €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 1420,50 €/mq 1420,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche dell'aumento di circa il 20% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare residenziale di Tivoli che il coefficiente sia pari a 1.

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; l'appartamento e le

pertinenze sono in buono stato manutentivo ad eccezione del terrazzo di copertura che presenta problemi di infiltrazioni di acque piovane dovute probabilmente alla mancanza di funzionalità della guaina impermeabilizzante, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,95.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile, essendo nel caso specifico l' affaccio su tre lati che affacciano in una zona residenziale con fabbricati simili nelle vicinanze si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1,05.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

?VUA=VOM?_medio*Coef.differenziazione=

= 1.420,00 * (1*0,95*1,05) = 1.416,00

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

VUA= 1.416,00 €/mq

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

VDM=VUA*Superficie Commerciale=1.416,00€/mq*232,45 mq= 329.149,20

Valore di mercato = € 329.149,20

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :

€ 329.150,00 (euro Trecentoventinovecentocinquanta/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 296.235,00 (euro Duecentonovantaseimiladuecentotrentacinque/00) ad un massimo di € 362.065,00 (euro Trecentosessantaduemilassessantacinque/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 30/04/2024

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	APPARTAMENTO CON CANTINA
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 329.150,00

DECURTAZIONE DEL 10% PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI	€ 296.235,00
--	--------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Attico Tivoli (RM) - via Amelia Treves Segrè n.6B , interno 10, piano 3-4	232,45 mq	1.416,00 €/mq	€ 329.150,00	100,00%	€ 329.150,00
Valore di stima al netto delle decurtazioni:					€ 296.235,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Villino ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T**
 Villino monofamiliare su un unico livello con corte di pertinenza in parte sistemata a giardino, composta da ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, cucina, 2 camere e due bagni ed un ripostiglio adiacente al fabbricato con accesso dall'esterno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 67, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 402.250,00

SANABILITA' OPERE ABUSIVE

-Per quanto riguarda la sanabilità delle opere abusive relative alla diversa distribuzione interna dell'appartamento e la realizzazione di pensilina esterna sul portone d'ingresso e diversa conformazione dei balconi esse sono sanabili attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e successiva variazione catastale.

I Costi per la redazione e presentazione della suddetta pratica sono i seguenti:

Per le sanzioni previste da versare al Comune di Tivoli € 1000,00

Per i diritti di segreteria da versare al Comune di Tivoli € 300,00

Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica urbanistica e successiva variazione catastale € 2.500,00;

Per un totale di € 3.800,00

-Per quanto riguarda le opere non sanabili perché comportano un aumento di volume e cioè la realizzazione non autorizzata del ripostiglio esterno bisogna prevedere la demolizione dello stesso e la rimessa in pristino come riportato in Concessione Edilizia.

I Costi per la demolizione del ripostiglio, il trasporto del materiale di risulta in discarica e la rifinitura con intonaco e tinteggiatura della parete del fabbricato principale su cui appoggia il ripostiglio il costo è pari ad € 2.340,00;

Il totale delle spese per sanare gli abusi risulta quindi essere pari a:
TOTALE SPESE € 6.140,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l'intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Le consistenze sono così calcolate considerando il lotto intero con i fabbricati sovrastanti facesse parte di un'unica contrattazione commerciale:

SUPERFICIE COMMERCIALE 299,69 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "D2 - Zona Periferica - Villa Adriana, Ponte Lucano" Comune di Tivoli:

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che ci presenta per la tipologia ville e villini in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari che vanno da un minimo di €. 1.350,00/mq ad un Massimo di €.2.000,00/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia ville e villini in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari da un minimo di €.1.166,00/mq ad un massimo di €.1.804,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = $(1.350,00+1.166,00)/2 = 1.258,00$ €/mq

Valore max = $(2.000,00+1.804,00)/2 = 1.902,00$ €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni

simili nell'attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 1580,00 €/mq 1580,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche dell'aumento di circa il 20% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare residenziale di Tivoli che il coefficiente sia pari a 0,9.

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell'immobile ed al suo stato manutentivo generale; l'appartamento e le pertinenze sono in buono stato manutentivo, l'immobile è molto vecchio e presenta delle fessure sulle murature portanti e andrebbe fatta una manutenzione anche degli intonaci esterni, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,85.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell'immobile, essendo nel caso specifico l'affaccio su tre lati che affacciano in una zona residenziale con fabbricati simili nelle vicinanze si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$VUA = VOM_{medio} * Coef. differenziazione =$
 $= 1.580,00 * (1 * 0,85 * 1) = 1.343,00$

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

VUA= 1.343,00 €/mq

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell'immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

VDM=VUA*Superficie Commerciale=1.343,00€/mq*299,69 mq= 402.248,67

Valore di mercato = € 402.248,67

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :

€. 402.250,00 (euro Quattrocentoduemiladuecentocinquanta/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 362.025,00 (euro Trecentosessantaduecentocinque/00) ad un massimo di € 362.065,00 (euro Trecentosessantaduecentocinque/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 30/04/2024.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina
Il lotto di terreno in Tivoli fg.62 p.lla 84 è parte integrante della corte di pertinenza del fabbricato sito in via Nazionale Tiburtina n.235, è adibito ad accesso del fabbricato anch'esso oggetto di pignoramento.(Bene 2 lotto 2).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 84, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Stimato unitamente al Bene n° 1 in quanto è il prolungamento della corte di pertinenza del fabbricato ed ospita il cancello di accesso all'immobile dalla Via Tiburtina.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	VILLINO UNIFAMILIARE CON CORTE DI PERTINENZA
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 402.250,00
DECURTAZIONE DEL 10% PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI	€ 362.025,00
DECURTAZIONE PER COSTI PER SANARE E/O DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 6.140,00
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 355.885,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T	299,69 mq	1.343,00 €/mq	€ 402.250,00	100,00%	€ 402.250,00
Bene N° 3 - Terreno Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina	9,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima al netto delle decurtazioni:					€ 355.885,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara
Terreno distinto in catasto al foglio 57 p.lla 73 in catasto definito uliveto di mq.4580.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 73, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 64.944,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l'intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate. Le consistenze sono così calcolate considerando il lotto intero con i fabbricati sovrastanti facesse parte di un'unica contrattazione commerciale:

SUPERFICIE COMMERCIALE 91,60 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "R5 - Zona Extraurbana - Rurale Nord" Comune di Tivoli:

Considerando che il terreno fa parte del parco/giardino intorno al fabbricato ed ospita l'accesso alla corte di pertinenza e al parco/giardino stesso, verrà valutato non come terreno agricolo a se stante ma con le caratteristiche degli altri terreni inclusi in questo lotto.

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate che ci presenta per la tipologia ville e villini in stato manutentivo conservativo normale valori non disponibili;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia ville e villini in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari da un minimo di €.772,00/mq ad un massimo di €.1.199,00/mq.

Avremo un valore minimo e massimo pari a :

Valore min 772,00 €/mq

Valore max = 1.199,00 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 985,50 €/mq 985,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche dell'aumento di circa il 20% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare residenziale di Tivoli che il coefficiente sia pari a 1.

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; l'appartamento e le pertinenze sono in pessimo manutentivo ed il terrazzo di copertura che presenta problemi di infiltrazioni di acque piovane dovute probabilmente alla mancanza di funzionalità della guaina impermeabilizzante ha addirittura una porzione crollata, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,6.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile, essendo nel caso specifico l' affaccio su tre lati che affacciano in una di parco naturalistico con una valenza panoramica molto alta si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1,20.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

?VUA=VOM*_medio*Coef.differenziazione=
= 985,00 * (1*0,6*1,20) = 709,20

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

VUA= 709,00 €/mq

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

VDM=VUA*Superficie Commerciale=709,00€/mq*91,60 mq= 64.944,40

Valore di mercato = € 64.944,40

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :

€. 64.944,00 (euro Sessantaquattromilanovecentocentoquarantaquattro/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 58.449,60 (euro Cinquantottomilaquattrocentoquarantanove/60) ad un massimo di € 71.438,40 (euro Settantunomilaquattrocentotrentotto/40) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 10/05/2024.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	PARCO/GIARDINO
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 64.944,00
DECURTAZIONE DEL 10% PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI	€ 58.449,60

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1
Appartamento in fabbricato bifamiliare storico sito in via della Montanara, costituito da: - un piano terra che ospita un'atrio comune con l'altra unità immobiliare, da cui si accede ad un soggiorno e una cucina oltre a due cantine non comunicanti con accesso dall'esterno; - un primo piano composto da ingresso, corridoio, 6 stanze, una veranda, una cucina e 3 bagni. Soffitta posta al piano secondo accessibile dal terrazzo di copertura. Autorimessa posta al piano terra, accessibile da strada della Montanara. Terreni distinti in catasto al foglio 57 p.lle 63-75-77-78, facenti parte del parco intorno al fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 74, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 57, Part. 74, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 57, Part. 74, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 75, Qualità Seminativo arborato - Fg. 57, Part. 77, Qualità Oliveto - Fg. 57, Part. 78, Qualità Oliveto - Fg. 57, Part. 63, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/2)

Valore di stima del bene: € 451.850,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l'intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Le consistenze sono così calcolate considerando il lotto intero con i fabbricati sovrastanti facesse parte di un'unica contrattazione commerciale:

SUPERFICIE COMMERCIALE 637,31 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "R5 - Zona Extraurbana - Rurale Nord" Comune di Tivoli:

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che ci presenta per la tipologia

ville e villini in stato manutentivo conservativo normale valori non disponibili;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia ville e villini in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari da un minimo di €.772,00/mq ad un massimo di €.1.199,00/mq.

Avremo un valore minimo e massimo pari a :

Valore min 772,00 €/mq

Valore max = 1.199,00 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 985,50 €/mq 985,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche dell'aumento di circa il 20% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare residenziale di Tivoli che il coefficiente sia pari a 1.

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; l'appartamento e le pertinenze sono in pessimo manutentivo ed il terrazzo di copertura che presenta problemi di infiltrazioni di acque piovane dovute probabilmente alla mancanza di funzionalità della guaina impermeabilizzante ha addirittura una porzione crollata, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,6.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile, essendo nel caso specifico l' affaccio su tre lati che affacciano in una di parco naturalistico con una valenza panoramica molto alta si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1,20.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

?VUA=VOM?_medio*Coef.differenziazione=

= 985,00 * (1*0,6*1,20) = 709,20

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

VUA= 709,00 €/mq

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

$VDM = VUA * Superficie\ Commerciale = 709,00\text{€}/\text{mq} * 637,31\text{ mq} = 451.852,79$

Valore di mercato = € 451.852,79

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato

pari a : € . 451.850,00 (euro Quattrocentocinquantunomilaottocentocinquanta/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 406.665,00 (euro Quattrocentoseimilaseicentossessantacinque/00) ad un massimo di € 497.035,00 (euro Quattrocentonovantasettemilatrentacinque/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 10/05/2024.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	APPARTAMENTO CON 2 DEPOSITI + TERRAZZO DI COPERTURA SOFFITTA E GARAGE IN COMUNE
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 451.850,00
DECURTAZIONE DEL 10% PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI	€ 406.665,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Tivoli (RM) - località Via Montanara	91,60 mq	709,00 €/mq	€ 64.944,00	100,00%	€ 64.944,00
Bene N° 5 - Appartamento Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1	637,31 mq	709,00 €/mq	€ 451.850,00	100,00%	€ 451.850,00
Valore di stima:					€ 516.794,00
Valore di stima al netto delle decurtazioni:					€ 465.114,60

LOTTO 4

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - località Colle Coco

Terreno agricolo in Comune di Palombara Sabina, identificato come uliveto al foglio 49 p.lla 143.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 143, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 16.650,00

TERRENO AGRICOLO

Per quanto riguarda il terreno oggetto di esecuzione identificati al Catasto Terreni al Fg. 49 p.lla 143 (Uliveto) Secondo i Valori del 2022 dell'agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Roma i valori per i terreni agricoli con destinazione bosco Uliveto per la Regione Agraria n°5 che comprende il Comune di Palombara Sabina indicano un valore di 33.300,00 €/ha.

Nello specifico avendo un terreno di mq 5000 pari ad ha 0,5 si ricava il valore del terreno agricolo che è pari ad $0,50 \times 33.3000 = 16.650,00$ €

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :

€ 16.650,00 (euro Sedecimilaseicocinquanta/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l'aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 14.985,00 (euro quattordicimilatrecentoquindici/00) ad un massimo di € 18.315,00 (euro diciottomilatrecentoquindici/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 10/05/2024.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Terreno agricolo
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 16.650,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 14.985,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Palombara Sabina (RM) - località Colle Coco	5000,00 mq	3,33 €/mq	€ 16.650,00	100,00%	€ 16.650,00
Valore di stima al netto delle decurtazioni:					€ 14.985,00

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atti di provenienza - ATTI DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI
- ✓ N° 9 Concessioni edilizie - CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda i beni facenti parte del Lotto 1 si ricorda che l'unità immobiliare è gravata da diritto di abitazione dalla coniuge derivante da ordinanza presidenziale di attribuzione della casa coniugale emessa dal Tribunale Ordinario di Tivoli il 14.04.2006 rep.450/2006.

Per quanto riguarda i beni facenti parte del Lotto 3 si precisa che il terrazzo di copertura, la soffitta, il garage ed i terreni che formano il parco/giardino intorno al fabbricato sono in comproprietà al 50% indiviso tra l'esecutato ed il Sig

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.

Tivoli, li 04/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Occhionero Elsa

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Tivoli (RM) - via Amelia Treves Segrè n.6B , interno 10, piano 3-4
Abitazione con terrazza superiore ad uso esclusivo, cantina e garage, posta al piano 3 int.10, composta da ingresso, con scala di accesso al terrazzo di copertura, cucina, sala da pranzo, soggiorno e studio nella zona giorno e disimpegno che porta alla zona notte composta da 3 camere e due bagni, l'abitazione ha inoltre tre terrazzini al suo livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 13 - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 35, Categoria C2 - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in Zona B3 (saturazione) del P.R.G. del Comune di Tivoli. L'immobile non risulta in zona vincolata paesaggisticamente trovandosi in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tav. B del P.T.P.R. approvato e di in zona "Paesaggio Urbano" secondo la Tav. A.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villino ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T
Villino monofamiliare su un unico livello con corte di pertinenza in parte sistemata a giardino, composta da ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, cucina, 2 camere e due bagni ed un ripostiglio adiacente al fabbricato con accesso dall'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 67, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in Zona B, Sottozona B2 (Completamento) di P.R.G. del Comune di Tivoli. L'immobile non risulta vincolato secondo il P.T.P.R. in quanto si trova in zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" secondo la Tavola A ed in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tavola B.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina
Il lotto di terreno in Tivoli fg.62 p.lla 84 è parte integrante della corte di pertinenza del fabbricato sito in via Nazionale Tiburtina n.235, è adibito ad accesso del fabbricato anch'esso oggetto di pignoramento.(Bene 2 lotto 2) .
Identificato al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 84, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno è identificato nel P.R.G. di Tivoli come lotto in zona B2/3 di completamento. Pur essendo un lotto edificabile non ha la superficie minima di edificazione.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - località Via Montanara
Terreno distinto in catasto al foglio 57 p.lla 73 in catasto definito uliveto di mq.4580.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 73, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Lotto di terreno, destinato in in parte a viabilità, in parte ricadente in sottozona E2 riserva agricola con R3 vincolo di non edificazione. E' soggetto al vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui alla L.N.1497/39. E' soggetto al vincolo idrogeologico di cui al R.D. Legge n.3267/23. Zona dichiarata sismica S9. Pertanto il lotto non è edificabile.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1
Appartamento in fabbricato bifamiliare storico sito in via della Montanara, costituito da: - un piano terra che ospita un'atrio comune con l'altra unità immobiliare, da cui si accede ad un soggiorno e una cucina oltre a due cantine non comunicanti con accesso dall'esterno; - un primo piano composto da ingresso, corridoio, 6 stanze, una veranda, una cucina e 3 bagni. Soffitta posta al piano secondo accessibile dal terrazzo di copertura. Autorimessa posta al piano terra, accessibile da strada della Montanara. Terreni distinti in catasto al foglio 57 p.lle 63-75-77-78, facenti parte del parco intorno al fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 74, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 57, Part. 74, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 57, Part. 74, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 75, Qualità Seminativo arborato - Fg. 57, Part. 77, Qualità Oliveto - Fg. 57, Part. 78, Qualità Oliveto - Fg. 57, Part. 63, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/2)

Destinazione urbanistica: Immobile storico ricadente in zona di P.R.G. "Z" (conservazione paesistica e riserva turistica) del Comune di Tivoli. L'immobile risulta vincolato in riferimento alla Tavola B del P.T.R.P. trovandosi in zona di: - "Protezione dei parchi e delle riserve naturali (Villa Gregoriana)" - "Vaste località con valore estetico tradizionale - bellezze panoramiche" - per la sola p.lla 77 "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" è inoltre presente vincolo idrogeologico (RD n. 3267/23).

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - località Colle Coco
Terreno agricolo in Comune di Palombara Sabina, identificato come uliveto al foglio 49 p.la 143.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 143, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno si trova in zona omogenea E di P.R.G. sotto zona E2 agricola.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Attico			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - via Amelia Treves Segrè n.6B , interno 10, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Attico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 13 - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 35, Categoria C2 - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	232,45 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buono stato conservativo , ad eccezione di infiltrazione di umidità dal soffitto dovute probabilmente al deterioramento della guaina impermeabilizzante del terrazzo sovrastante, presenti maggiormente nella zona soggiorno, ma visibili anche in altre stanze della casa. In uno dei bagni della zona notte, quello cieco, sono presenti tracce di muffa sul soffitto dovute a condensa dell'umidità e a scarsa areazione. L'appartamento è completamente arredato e dotato di tutti i servizi necessari.		
Descrizione:	Abitazione con terrazza superiore ad uso esclusivo, cantina e garage, posta al piano 3 int.10, composta da ingresso, con scala di accesso al terrazzo di copertura, cucina, sala da pranzo, soggiorno e studio nella zona giorno e disimpegno che porta alla zona notte composta da 3 camere e due bagni, l'abitazione ha inoltre tre terrazzini al suo livello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla coniuge # _____ , con assegnazione della casa coniugale dal Tribunale a seguito della separazione legale.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina n.235, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 67, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2	Superficie	299,69 mq
Stato conservativo:	Appartamento in buone condizioni completamente arredato e dotato di tutti i servizi necessari.		
Descrizione:	Villino monofamiliare su un unico livello con corte di pertinenza in parte sistemata a giardino, composta da ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, cucina, 2 camere e due bagni ed un ripostiglio adiacente al fabbricato con accesso dall'esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sorella _____ comproprietaria dell'immobile.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - via Nazionale Tiburtina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 84, Qualità Vigneto	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno è in buono stato di manutenzione, essendo l'accesso al fabbricato.		
Descrizione:	Il lotto di terreno in Tivoli fg.62 p.lla 84 è parte integrante della corte di pertinenza del fabbricato sito in via Nazionale Tiburtina n.235, è adibito ad accesso del fabbricato anch'esso oggetto di pignoramento.(Bene 2 lotto 2) .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il lotto di terreno è parte integrante della corte di pertinenza del fabbricato, e permette l' accesso al medesimo dalla via Tiburtina .		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - località Via Montanara		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 73, Qualità Oliveto	Superficie	91,60 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto e non coltivato, necessita di manutenzione.		
Descrizione:	Terreno distinto in catasto al foglio 57 p.lla 73 in catasto definito uliveto di mq.4580.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Strada della Montanara n.1, piano 1-s1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 74, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 57, Part. 74, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 57, Part. 74, Sub. 7, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 75, Qualità Seminativo arborato - Fg. 57, Part. 77, Qualità Oliveto - Fg. 57, Part. 78, Qualità Oliveto - Fg. 57, Part. 63,	Superficie	637,31 mq

	Qualità Oliveto
Stato conservativo:	L'unità immobiliare a destinazione residenziale, oggetto di pignoramento, è completamente da ristrutturare, si trova in stato di completo abbandono da molti anni, sono presenti lesioni passanti sulle murature portanti nelle quali è cresciuta addirittura della vegetazione all'interno dell'abitazione, in corrispondenza dell'ultima stanza adiacente la cucina è crollata una porzione di solaio di copertura a causa dell'ammaloramento portato dalle infiltrazioni di acque meteoriche. Sono presenti inoltre degli avvallamenti sulle pavimentazioni dovute a cedimenti delle travi linee struttura portante del solaio, soprattutto nel soggiorno di fronte l'ingresso e nelle due camere ai lati dello stesso .L'abitazione pertanto risulta secondo questo C.T.U. inagibile. Tutto il solaio di copertura risulta gravemente danneggiato dalle precipitazioni e potrebbe cedere e crollare anche in altri punti .La soffitta e l'autorimessa presentano le stesse problematiche dell'abitazione . I terreni facenti parte del parco intorno all'immobile sono anche essi in stato di abbandono.
Descrizione:	Appartamento in fabbricato bifamiliare storico sito in via della Montanara, costituito da: - un piano terra che ospita un'atrio comune con l'altra unità immobiliare , da cui si accede ad un soggiorno e una cucina oltre a due cantine non comunicanti con accesso dall'esterno; - un primo piano composto da ingresso, corridoio, 6 stanze, una veranda, una cucina e 3 bagni. Soffitta posta al piano secondo accessibile dal terrazzo di copertura . Autorimessa posta al piano terra, accessibile da strada della Montanara. Terreni distinti in catasto al foglio 57 p.lle 63-75-77-78, facenti parte del parco intorno al fabbricato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4

Bene N° 6 - Terreno

Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - località Colle Coco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 143, Qualità Oliveto	Superficie	5000,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno ad oggi è completamente occupato da ulivi che necessitano di potatura e manutenzione .		
Descrizione:	Terreno agricolo in Comune di Palombara Sabina, identificato come uliveto al foglio 49 p.la 143.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		