

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giovanni Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 257/2022
del R.G.E.

promossa da

contro



Incarico.....	8
Operazioni preliminari, accertamenti e indagini	8
Premessa	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	11
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1.....	11
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1.....	11
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	12
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	12
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T.....	13
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, intrno A, piano T	13
Completezza documentazione ex art. 567	14
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	14
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1.....	14
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1.....	14
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	14
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	14
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T.....	14
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T..	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	15
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1.....	15
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1.....	15
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	15
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	15
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T.....	15
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T..	15
Confini.....	17
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	17



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	17
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1	17
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	18
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	18
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1.	18
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	18
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T	18
Consistenza	18
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2.	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	20
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1	20
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	21
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	21
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1.	22
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	23
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2.	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	25
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1	26
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	27
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	27
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1.	28
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	29
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T	30
Dati Catastali	31
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2.	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	32
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1	33
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	33
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	34
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1.	35
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	35
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T	36
Precisazioni	36

Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	37
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1	37
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1.....	37
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	37
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	37
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	37
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T..	37
Stato conservativo	37
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	38
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1	38
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1.....	38
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	38
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	38
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	39
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T..	39
Parti Comuni.....	39
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	39
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1	39
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1.....	39
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	39
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	39
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	39
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T..	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	40
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1	40
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1.....	40
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	40
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	40
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	40

Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T..	40
Stato di occupazione.....	41
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	41
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1.....	41
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1.....	42
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	42
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	42
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T.....	42
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T..	42
Provenienze Ventennali.....	43
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T.....	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	44
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1.....	44
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1.....	44
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	44
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	44
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T.....	44
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T..	44
Formalità pregiudizievoli.....	46
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T.....	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	47
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1.....	47
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1.....	47
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	48
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	48
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T.....	49
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T..	50
Normativa urbanistica.....	51
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T.....	51
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	52
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	52
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1.....	52
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1.....	52
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	52

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	52
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	52
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T ..	52
Regolarità edilizia	52
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T	52
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	54
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	56
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1	57
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	57
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	61
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	63
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T ..	64
Vincoli od oneri condominiali	66
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T	66
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2..	66
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	66
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1	66
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	66
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	66
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1..	66
Bene N° 8 - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	66
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T ..	66
Stima / Formazione lotti	67
Lotto 1	67
Lotto 2	70
Lotto 3	73
Lotto 4	83
Lotto 5	86
Lotto 6	88
Riepilogo bando d'asta	92
Lotto 1	92
Lotto 2	93
Lotto 3	94
Lotto 4	97
Lotto 5	99
Lotto 6	100
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 257/2022 del R.G.E.	101

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 3.460,00	101
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 93.700,00	102
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 86.000,00	103
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 83.700,00	106
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 85.550,00	107
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 55.430,00	108



Con provvedimento del 09/02/2023, il sottoscritto geom. Di Giovanni Fabio con studio a Guidonia Montecelio (RM) in Via Agostino Depretis n. 42 cap 00012, email geodigiovanni@gmail.com, PEC fabio.digiovanni@geopec.it, Tel. 333104922, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2023 depositava la dichiarazione telematica di accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito.

OPERAZIONI PRELIMINARI, ACCERTAMENTI E INDAGINI

In relazione all'incarico affidato, il sottoscritto ha proceduto ai dovuti controlli preliminari e successivi accertamenti/indagini e precisamente:

- ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.;
- il giorno 04/04/2023 ha presentato richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciciliano (RM) al fine di prendere visione ed estrarre copia dei titoli abilitativi edilizi relativi al compendio pignorato;
- in data 05/04/2023 e in data 17/04/2023, congiuntamente all'Avv. Paola Tafani in qualità di custode giudiziario, ha effettuato l'accesso presso il compendio pignorato;
- ha verificato l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM);
- ha acquisito una copia degli atti di provenienza dei beni pignorati presso l'Archivio notarile di Roma e presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM);
- ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, la documentazione catastale inerente i beni pignorati;
- ha effettuato visure ed ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;
- ha acquisito il certificato storico di residenza, il certificato di stato civile e il certificato di stato di famiglia dei debitori esecutati.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T (Coord. Geografiche: N 41.962381, E 12.941346)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2 (Coord. Geografiche: N 41.960917, E 12.939123)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41.960917, E 12.939123)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41.960917, E 12.939123)

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41.960917, E 12.939123)
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41.960917, E 12.939123)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: N 41.960917, E 12.939123)
- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T (Coord. Geografiche: N 41.960917, E 12.939123)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T (Coord. Geografiche: N 41.960917, E 12.939123)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

Il bene assoggettato a pignoramento è ubicato nel Comune di Ciciliano, nella Città metropolitana di Roma Capitale, in Via Costanzo Ciano snc. Il Comune di Ciciliano si trova all'esatto Est geografico di Tivoli, a cui è collegato dalla SP33a Empolitana e dal quale dista circa 15 Km. Il bene in oggetto fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. Il locale, destinato a cantina, è ubicato nel centro storico di Ciciliano, in un'area caratterizzata dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene da Via Costanzo Ciano, strada dipartentesi da Via Salita di Corte e non accessibile ai mezzi destinati al trasporto. Un portone in legno ad unica anta introduce all'interno del locale cantina, composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare di superficie utile pari a 7,64 mq. L'altezza interna netta è pari a 2,30 m, le pareti esterne dell'unità immobiliare sono in muratura di pietrame di spessore pari a circa 55 cm, il solaio superiore è costituito da travi portanti in legno e sovrastante tavolato. Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura e di impianti. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

Tutti i beni suddetti fanno parte di un edificio plurifamiliare a prevalente destinazione residenziale ubicato nel Comune di Ciciliano, nella Città metropolitana di Roma Capitale, in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta. Il Comune di Ciciliano si trova all'esatto Est geografico di Tivoli, a cui è collegato dalla SP33a Empolitana e dal quale dista circa 15 Km. Il corpo principale dell'edificio è stato costruito con struttura portante in cemento armato, il paramento esterno delle tamponature è costituito da mattoni faccia a vista e la copertura del fabbricato è in parte a tetto e in parte piana. Il fabbricato è ubicato nel centro urbano di Ciciliano, ai margini del centro storico, in un'area caratterizzata dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale e comunque in prossimità di attrezzature collettive, di esercizi commerciali, dell'ufficio postale, dello stadio comunale e della fermata dei mezzi di trasporto pubblico.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

Il bene pignorato è ubicato al secondo ed ultimo piano dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso un vano scala comune non dotato di ascensore da cui hanno accesso altre due unità immobiliari al piano primo. L'appartamento, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 98,19 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 6,56 mq, bagno di superficie utile pari a 6,79 mq, dispensa/lavanderia di superficie utile pari a 7,59 mq, soggiorno di superficie utile pari a 36,16 mq, camera di superficie utile pari a 7,05 mq, camera di superficie utile pari a 14,48 mq e cucina di superficie utile pari a 19,56 mq. Completano l'appartamento un balcone di 4,93 mq con affaccio su Viale Conte Roncone e due terrazzi a livello di superficie complessiva pari a mq 92 circa. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,95 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con persiane anch'esse in legno. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da piastrelle in gres/ceramica mentre la pavimentazione del balcone e dei terrazzi è costituita da marmette in cemento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate ad eccezione delle camere da letto, le cui pareti sono rivestite da carta da parati; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio.

L'appartamento non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria in quanto il vano scala dell'edificio non è servito da ascensore; il costo medio di un montascale per due piani è stimabile in € 8.000,00 circa.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dalla strada privata asfaltata sul lato nord del fabbricato (sul fronte opposto rispetto a Viale Conte Roncone e a valle dello stesso), in prossimità dell'intersezione con Via della Calzetta. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 61,12 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 1,85 mq, soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 32,72 mq, disimpegno di superficie utile pari a 4,67 mq, bagno di superficie utile pari a 3,15 mq, camera di superficie utile pari a 11,48 mq e ripostiglio di superficie utile pari a 7,25 mq. L'altezza interna degli ambienti dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,85 m ad eccezione del disimpegno e del soggiorno con angolo cottura che sono provvisti di controsoffitto ad un'altezza pari a 2,70 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno (ad eccezione di una finestra del soggiorno, in PVC) con avvolgibili in materiale plastico. Tutti gli infissi esterni sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione degli ambienti è in gres effetto legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario risultano installati e funzionanti mentre l'impianto di riscaldamento, pur essendo presente, non risulta attivo a causa della mancata installazione del generatore di calore. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da scaldacqua elettrico installato nel bagno.

L'appartamento risulta parzialmente interrato su due lati e lungo il perimetro esterno corrispondente ai suddetti lati è separato dal terreno attraverso un'intercapedine/corridoio a cielo aperto di larghezza pari a circa 85/90 cm.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 2 di Viale Conte Roncone, attraverso una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto. Una porta in metallo, ai piedi della rampa di scale, immette in un vano di forma rettangolare di superficie utile pari a 18,00 mq e altezza netta interna pari a 2,40 m. Il locale è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura di blocchetti di tufo (ad eccezione della parete verso nord, che divide il bene da altre unità immobiliari, realizzata in muratura di laterizio) e con solaio superiore in travetti di calcestruzzo con interposti elementi in laterizio. Il locale è privo di qualsivoglia finitura e di impianti.

Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile da un cancello pedonale senza numero civico su Viale Conte Roncone, attraverso una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto. Una porta in metallo, ai piedi della rampa di scale, immette all'interno del bene in oggetto avente superficie utile complessiva pari a 32,84 mq e composto da due vani di superficie pari a circa 13 mq ciascuno e un servizio igienico in corso di realizzazione, posto in fondo all'unità immobiliare, di superficie utile pari a circa 7 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino

al soffitto, è pari a circa 2,95 m. Il locale è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura di blocchetti di tufo (ad eccezione della parete verso nord, che divide il bene da altre unità immobiliari, realizzata in muratura di laterizio) e con solaio superiore in travetti di calcestruzzo con interposti elementi in laterizio. Le pareti del locale risultano intonacate con evidenza di tracce per il passaggio dei cavi elettrici chiuse con malta e non rifinite con intonaco, la pavimentazione dei due vani di superficie pari a circa 13 mq ciascuno è costituita da marmette di graniglia, mentre nel bagno in corso di costruzione è stato realizzato il solo massetto senza alcuna sovrastante pavimentazione. Secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo, il bene assoggettato a pignoramento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interrotti e mai terminati, finalizzati al mutamento di destinazione d'uso in residenziale dell'unità immobiliare. Quanto sopra è desumibile dalla predisposizione di impianti per una cucina all'interno del vano di ingresso, alla presenza di un camino, di uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria e dalla predisposizione di impianto elettrico e idrico-sanitario nel bagno per uso residenziale.

Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dalla strada privata asfaltata sul lato nord del fabbricato (sul fronte opposto rispetto a Viale Conte Roncone e a valle dello stesso). Il bene in oggetto dispone inoltre di un accesso secondario dalla corte esterna non censita in catasto con ingresso da Viale Conte Roncone, da cui avviene anche l'accesso principale al bene n. 5 (sub 503). Il locale, edificato a confine con la particella 319 (confine ovest) ha una superficie utile complessiva pari a 49,64 mq e si compone di un locale di superficie utile pari a 47,39 mq con annesso servizio igienico di superficie utile pari a 2,25 mq. L'altezza interna dell'ambiente principale è pari a 2,75 m mentre l'altezza interna del servizio igienico, rialzato di un gradino, è pari a 2,65 m. L'accesso principale dalla strada privata a nord del bene, avviene attraverso una vetrina in metallo di ampie dimensioni protetta con serranda avvolgibile anch'essa in metallo. L'accesso dalla corte interna non censita in catasto, rialzata di 4 gradini rispetto al piano di calpestio del locale, avviene per mezzo di una porta in metallo. Sul prospetto sud sono presenti 2 finestre (di cui una di modeste dimensioni all'interno del servizio igienico) con telaio in metallo e vetro singolo. La pavimentazione degli ambienti è in cotto. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; risultano installati l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario oltre a due macchine per la climatizzazione degli ambienti. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

Il bene pignorato è ubicato al piano primo int. 1 dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso un vano scala comune non dotato di ascensore da cui ha accesso un'altra unità immobiliare sullo stesso piano e l'appartamento al piano secondo. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 90,14 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 5,82 mq, piccolo servizio igienico di superficie utile pari a 1,73 mq, soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 36,86 mq, disimpegno di superficie utile pari a 7,42 mq, camera di superficie utile pari a 14,02 mq, camera di superficie utile pari a 11,22 mq, ripostiglio di superficie utile pari a 5,84 mq e bagno di superficie utile pari a 7,23 mq. Completa l'appartamento un ampio balcone perimetrale di 35,33 mq. L'altezza interna degli ambienti dell'unità immobiliare, misurata dal

pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,95 m ad eccezione del bagno e del disimpegno che sono provvisti di controsoffitto ad un'altezza pari rispettivamente a 2,70 m e 2,45 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con scuri anch'essi in legno. Le porte interne sono in legno di colore bianco, la pavimentazione del balcone è costituita da marmette in cemento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. Il soggiorno con annesso angolo di cottura e le camere sono inoltre dotate di impianti per la climatizzazione estiva degli ambienti. L'appartamento non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria in quanto il vano scala dell'edificio non è servito da ascensore; il costo medio di un montascale per un piano è stimabile in € 4.000,00 circa.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

Il bene pignorato è ubicato al piano terra dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso una corte comune pavimentata in lastrame di porfido da cui è anche possibile accedere al vano scala comune ai piani superiori dell'edificio. Il negozio in oggetto, destinato ad attività di ristorante/pizzeria, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 102,39 mq e si compone dei seguenti ambienti: area di somministrazione di superficie pari a 78,34 mq, cucina di superficie utile pari a 18,56 mq, ripostiglio di superficie utile pari a 1,67 mq, anti bagno di superficie utile pari a 1,78 mq e bagno di superficie utile pari a 2,04 mq. Sulla corte antistante il locale, pavimentata in lastrame di porfido, è presente una tettoia in legno aperta su tre lati, di superficie complessiva pari a 32,34 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 3,75 m, ad eccezione del servizio igienico in cui è presente un controsoffitto ad un'altezza di circa 2,70 m. L'immobile è dotato di infissi esterni in legno, ad eccezione della vetrina di ingresso in metallo e di due finestre sul lato nord in PVC di colore bianco. La pavimentazione è in cotto e in ceramica nel bagno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria) risultano installati e funzionanti. L'unità immobiliare è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTRNO A, PIANO T

Il bene pignorato è ubicato al piano terra int. A dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile da un cancello pedonale senza numero civico su Viale Conte Roncone, attraverso una corte esclusiva pavimentata. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 66,21 mq e si compone dei seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 25,82 mq, disimpegno di superficie utile pari a 8,62 mq, camera di superficie utile pari a 9,26 mq, camera di superficie utile pari a 15,95 mq e bagno di superficie utile pari a 6,56 mq. Completa l'appartamento una corte esclusiva pavimentata di superficie pari a 28,33 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto e uguale per tutti gli ambienti, è pari a circa 2,70 m (presenza di controsoffitto). L'appartamento è dotato di infissi esterni in PVC bianco con scuri in legno. Le porte interne sono in legno di colore bianco, la pavimentazione del bagno è in gres porcellanato effetto marmo, quella degli altri ambienti in gres effetto legno e la corte esterna di pertinenza esclusiva è pavimentata in lastrame di porfido. Le pareti

interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in ghisa. Il soggiorno con annesso angolo di cottura e la camera da letto di più ampie dimensioni sono inoltre dotati di impianti per la climatizzazione estiva degli ambienti. L'appartamento potrà esser reso accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria mediante l'installazione di una piccola rampa di marciapiede per il superamento del dislivello esistente tra la quota della corte esterna e la quota del pavimento dell'appartamento.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

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

•

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

•

Alla sig.ra _____ la piena ed esclusiva proprietà del bene in oggetto, distinto al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 5 particella 614 sub 3, è pervenuta in forza di successione in morte della madre

_____, giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Tivoli (RM) il 02/03/2006 al n. 31 vol. 444, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 30/05/2006 al n. 20086 del registro particolare e al n. 35058 del registro generale.

In data 10/03/2023 il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli (RM) una copia della dichiarazione di successione della sig.ra _____, registrata presso l'Ufficio del Registro di Tivoli (RM) il 02/03/2006 al n. 31 vol. 444. La copia della suddetta dichiarazione di successione è stata acquisita in data 22/03/2023.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 07/03/2023 al n. 8347 del registro particolare e al n. 12643 del registro generale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

I beni suddetti, oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

•



•

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/9)
- (Proprietà 1/9)
- (Proprietà 1/9)
- (Proprietà 6/9)

Alla sig.ra _____, la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta per averli edificati sul terreno acquistato in forza di atto di vendita del 11/10/1967 rep. 2282 racc. 632 ricevuto dal dott. Giuseppe Cardelli, notaio in Civitavecchia (RM), registrato all'Ufficio del Registro di Civitavecchia (RM) in data 26/10/1967 al n. 1623 vol. 97, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28/10/1967 al n. 56367 del registro particolare e al n. 87227 del registro generale. Con l'atto di vendita suddetto i coniugi _____ e _____

_____ in località Santa Liberata della superficie di mq 725 (metri quadrati settecentoventicinque) di cui mq 40 (metri quadrati quaranta) destinati a strada. Il terreno era riportato in catasto alla partita 1752 foglio 4 particella 159 sub "b", di are 7 centiare 25, di cui al tipo di frazionamento n. 21644 ed era meglio evidenziato in colore rosso e contraddistinto con la lettera "A" nella planimetria allegata all'atto di vendita.

Il sottoscritto attesta che il terreno oggetto del predetto titolo è quello su cui i coniugi

hanno edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati.

In data 30/03/2023 il sottoscritto ha richiesto all'Archivio Notarile di Roma una copia dell'atto di vendita del 11/10/1967 rep. 2282 racc. 632 ricevuto dal dott. Giuseppe Cardelli, notaio in Civitavecchia (RM). Una copia conforme dell'atto di vendita suddetto è stata acquisita in data 20/04/2023.

Alla sig.ra _____, l'ulteriore quota di 1/6 della piena proprietà dei beni in oggetto, è pervenuta in forza di successione in morte del coniuge _____

la quota di 1/9 ciascuno della piena proprietà dei beni in oggetto, è pervenuta in forza di successione in morte del

In data 10/03/2023 il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli (RM) una copia della dichiarazione di successione del sig. in riscontro alla suddetta richiesta, **l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), con documento ricevuto a mezzo pec in data 22/03/2023, ha comunicato che "da controlli eseguiti in Anagrafe Tributaria, per e deceduto in data 09/01/2004, non risulta presentata alcuna dichiarazione di successione".**

Inoltre, nel medesimo documento, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli (RM) ha comunicato che gli estremi della dichiarazione di successione riportati nel certificato notarile (dichiarazione di successione n. 5 vol. 467 del 2006) "corrispondono ad altro soggetto, estraneo anche per quanto riguarda il nominativo degli eredi".

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 07/03/2023 al n. 8348 del registro particolare e al n. 12644 del registro generale.

CONFINI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta al catasto fabbricati al foglio 5 particella 614 sub 3, confina a sud e ad est con Via Costanzo Ciano, a nord e ad ovest con altre unità immobiliari ricadenti all'interno della medesima particella catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento occupa l'intero secondo ed ultimo piano dell'edificio e confina a sud con distacco su Viale Conte Roncone e con vano scala comune, ad ovest con distacco da fabbricato civico 6 di Viale Conte Roncone e ad est con distacco su Via della Calzetta.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a sud con distacco su Viale Conte Roncone, ad est con distacco su Via della Calzetta e a nord con strada privata asfaltata.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a sud con terrapieno, ad ovest con il sub 503 e ad est con corte esterna non censita in catasto (corte da cui avviene l'accesso al bene).



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a sud con terrapieno, ad ovest con corte esterna non censita in catasto (corte da cui avviene l'accesso al bene) e ad est con il bene n. 4 - sub 502.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a nord con strada privata asfaltata, ad ovest con distacco verso particella 319, ad est con altra unità immobiliare e a sud con corte esterna non censita in catasto (corte con ingresso da Viale Conte Roncone, da cui avviene l'accesso secondario al bene in oggetto e l'accesso principale al bene n. 5 - sub 503).

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a sud con distacco su Viale Conte Roncone e con vano scala comune, ad ovest con altra unità immobiliare (appartamento int. 2) e ad est con distacco su Via della Calzetta.

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a sud con distacco su Viale Conte Roncone e vano scala, ad ovest con distacco verso altra proprietà (particella 319), ad est con il sub 505 e con vano scala.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a sud con distacco su Viale Conte Roncone, ad ovest con altra unità immobiliare (negozi sub 504) e vano scala, ad est con distacco su Via della Calzetta.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,64 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva dell'unità immobiliare, sono stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva dell'unità immobiliare in oggetto è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali;
- b) della superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,19 mq	112,29 mq	1,00	112,29 mq	2,95 m	2
Balcone	4,93 mq	4,93 mq	0,30	1,48 mq	0,00 m	2
Terrazzo a livello	67,45 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	2
Terrazzo a livello (eccedenza oltre i 25 mq)	67,45 mq	47,66 mq	0,10	4,77 mq	0,00 m	2
Terrazzo a livello	24,36 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	2
Terrazzo a livello (eccedenza oltre i 25 mq)	24,36 mq	3,22 mq	0,10	0,32 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				133,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,86 mq		

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva dell'unità immobiliare, sono stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva dell'unità immobiliare in oggetto è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento fino a metri quadrati 25 e del 10 per cento per la quota eccedente.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,12 mq	76,56 mq	1,00	76,56 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,56 mq		

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva dell'unità immobiliare, sono stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva dell'unità immobiliare in oggetto è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale	18,00 mq	23,39 mq	1,00	23,39 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,39 mq		

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva del bene assoggettato a pignoramento, sono stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva del fabbricato in oggetto è data dalla somma:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria;
- della superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La destinazione d'uso del bene oggetto di pignoramento è quella che risulta dalla domanda di concessione in sanatoria prot. 2192 in data 25/09/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione di locale interrato a destinazione artigianale -

falegnameria), a nulla rilevando il mutamento di destinazione d'uso in locale di deposito eseguito senza alcun titolo in catasto.

Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo "regolarità edilizia".

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale	32,84 mq	41,67 mq	1,00	41,67 mq	2,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				41,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,67 mq		

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva del bene assoggettato a pignoramento, sono stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva del fabbricato in oggetto è data dalla somma:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria;
- della superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La destinazione d'uso del bene oggetto di pignoramento è quella che risulta dalla domanda di concessione in sanatoria prot. 2192 in data 25/09/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione di locale interrato a destinazione artigianale - falegnameria), a nulla rilevando il mutamento di destinazione d'uso in magazzino eseguito senza alcun titolo in catasto.

Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo "regolarità edilizia".

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	49,64 mq	58,04 mq	1,00	58,04 mq	2,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				58,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,04 mq		

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva del bene assoggettato a pignoramento, sono stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva del fabbricato in oggetto è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria;
- b) della superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La destinazione d'uso del bene oggetto di pignoramento è quella che risulta dalla domanda di concessione in sanatoria prot. 669 in data 29/03/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione garage in Viale Conte Roncone), a nulla rilevando il mutamento di destinazione d'uso in negozio eseguito senza alcun titolo in catasto.

Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo "regolarità edilizia".

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,14 mq	104,55 mq	1,00	104,55 mq	2,95 m	1
Balcone	35,33 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	1
Balcone (eccedenza oltre i 25 mq)	35,33 mq	10,33 mq	0,10	1,03 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				113,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,08 mq		

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva dell'unità immobiliare, sono stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva dell'unità immobiliare in oggetto è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento fino a metri quadrati 25 e del 10 per cento per la quota eccedente.

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	78,34 mq	87,87 mq	1,00	87,87 mq	3,75 m	T
Locali accessori (cucina, ripostiglio, bagno e anti bagno)	24,05 mq	29,55 mq	0,50	14,78 mq	3,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				102,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,65 mq		

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva del fabbricato assoggettato a pignoramento, sono stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva del fabbricato in oggetto è data dalla somma:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria;
- della superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) computata nella misura del 50 per cento.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,21 mq	78,37 mq	1,00	78,37 mq	2,70 m	T
Area scoperta	28,33 mq	29,80 mq	0,10	2,98 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				81,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,35 mq		

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva del fabbricato assoggettato a pignoramento, sono stati adottati i criteri stabiliti dall'Allegato C del d.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Più precisamente, la superficie convenzionale complessiva del fabbricato in oggetto è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;



c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 614, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 mq Rendita € 0,02 Piano T
Dal 01/01/1992 al 04/09/2003		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 614, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 mq Rendita € 4,70 Piano T
Dal 04/09/2003 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 5, Part. 614, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 mq Rendita € 4,70 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 614, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 4,70 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,49 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/01/2004		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita L. 825.000,00 Piano 2
Dal 09/01/2004 al 09/08/2005		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 4

	Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita L 825.000,00 Piano 2
Dal 09/08/2005 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 10/03/2023	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 464,81 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 506 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 506 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 348,61 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/01/2004		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 5 Categoria C3 Cl.U, Cons. 209 mq Rendita € 0,55 Piano S1 Graffato Sub 6
Dal 09/01/2004 al 09/08/2005		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 5 Categoria C3 Cl.U, Cons. 209 mq Rendita € 0,55 Piano S1 Graffato Sub 6
Dal 09/08/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 502 Categoria C2 Cl.3, Cons. 15 mq Rendita € 8,52 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 502 Categoria C2 Cl.3, Cons. 15 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 8,52 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/01/2004		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 5 Categoria C3 Cl.U, Cons. 209 mq Rendita € 0,55 Piano S1 Graffato Sub 6
Dal 09/01/2004 al 09/08/2005		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 5 Categoria C3 Cl.U, Cons. 209 mq Rendita € 0,55 Piano S1 Graffato Sub 6
Dal 09/08/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 503 Categoria C2 Cl.3, Cons. 28 mq Rendita € 15,91 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 503 Categoria C2 Cl.3, Cons. 28 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 15,91 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 507 Categoria C1 Cl.2, Cons. 46 mq Rendita € 365,86 Piano S1

Dal 09/11/2015 al 10/03/2023	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 507 Categoria C1 Cl.2, Cons. 46 mq Superficie catastale 52 mq Rendita € 365,86 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 508 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 508 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 503,55 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 167 mq Rendita € 0,69 Piano T Graffato Sub 2 e 3
Dal 01/01/1992 al 09/01/2004		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 167 mq Rendita € 1.138,48 Piano T Graffato Sub 2 e 3
Dal 09/01/2004 al 09/08/2005		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 167 Rendita € 1.138,48 Piano T Graffato Sub 2 e 3
Dal 09/08/2005 al 06/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 504 Categoria C1 Cl.1, Cons. 101 mq Rendita € 688,54 Piano T
Dal 06/10/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 504 Categoria C1 Cl.1, Cons. 101 mq Rendita € 688,54 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 504 Categoria C1 Cl.1, Cons. 101 mq Superficie catastale 105 mq Rendita € 688,54 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE
SNC, INTERNO A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 167 mq Rendita € 0,69 Piano T Graffato Sub 2 e 3
Dal 01/01/1992 al 09/01/2004		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 167 mq Rendita € 1.138,48 Piano T Graffato Sub 2 e 3
Dal 09/01/2004 al 09/08/2005		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 167 mq Rendita € 1.138,48 Piano T Graffato Sub 2 e 3
Dal 09/08/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 505 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 317, Sub. 505 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 309,87 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	614	3		C2	4	7 mq	8 mq	4,7 €	T		

Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Ciciliano (RM) in Via Costanzo Ciano snc, piano T, distinta al catasto fabbricati al foglio 5 particella 614 sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita catastale Euro 4,70, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 31/10/1939 al prot. n. 596/1939 scheda n. 7833996 e risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto.

In riferimento ai dati catastali dell'immobile si segnala un'incoerenza relativamente all'indicazione del numero civico. Nelle risultanze catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 34 di Via Costanzo Ciano mentre l'accesso allo stesso avviene da un ingresso sul quale non è apposto alcun numero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	317	4		A2	2	6 vani	123 mq	464,81 €	2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone n. 4 piano 2 interno 3, distinta al catasto fabbricati al foglio 4 particella 317 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 123 mq, rendita catastale Euro 464,81, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591864 e risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto.

Le difformità riscontrate tra la planimetria catastale depositata in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591864 e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto sono le seguenti:

- chiusura dall'interno di una finestra nel vano adibito a bagno (la planimetria catastale riporta una seconda finestra non più esistente);
- mutamento di destinazione d'uso dei vani dell'abitazione. La cucina evidenziata nella planimetria catastale è infatti adibita a dispensa/lavanderia, mentre la veranda è adibita a cucina;
- irregolarità geometrica dell'ambiente adibito a ingresso che si presenta più ampio rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale e allo stato attuale occupa una porzione di superficie ricadente all'interno della proiezione orizzontale del vano scala comune.

Si evidenzia, inoltre, l'errata indicazione del Nord geografico nella planimetria catastale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	317	506		A2	2	4,5 vani	75 mq	348,61 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone snc piano S1 interno B, distinta al catasto fabbricati al foglio 4 particella 317 sub 506, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 75 mq, rendita catastale Euro 348,61, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591827 e risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto.

Il confronto tra la planimetria catastale depositata in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591827 e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto ha evidenziato difformità nella distribuzione degli spazi interni, attuata mediante la demolizione del tramezzo divisorio che un tempo delimitava l'ambiente adibito a cucina e lo separava dal soggiorno. Come desumibile dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto, ad oggi l'ambiente adibito a soggiorno è ampiamente comunicante con l'angolo cottura.

In riferimento ai dati catastali dell'immobile si segnala un'incoerenza relativamente all'indicazione del numero civico. Nelle risultanze catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 4 di Viale Conte Roncone mentre l'accesso allo stesso avviene da un ingresso sul quale non è apposto alcun numero.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	317	502		C2	3	15 mq	18 mq	8,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone n. 2 piano S1, distinta al catasto fabbricati al foglio 4 particella 317 sub 502, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale Euro 8,52, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591617 e risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto.

Le difformità riscontrate tra la planimetria depositata in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591617 e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto sono le seguenti:

- l'altezza interna indicata nella planimetria catastale, pari a 4,25 m, non corrisponde all'altezza interna del bene rilevata dal sottoscritto, pari a 2,40 m;
- difformità che incidono sull'aspetto esteriore del bene. La porta di accesso rappresentata nella planimetria catastale è traslata rispetto alla reale posizione della stessa e, inoltre, nella planimetria catastale non è stato rappresentato un vano finestra di modeste dimensioni ubicato di fianco al portone di ingresso;
- mancata rappresentazione nella planimetria catastale di un vano finestra ubicato sul muro che divide il bene in oggetto dall'adiacente bene distinto in catasto al foglio 4 particella 317 sub 503.

In riferimento ai dati catastali dell'immobile si segnala un'incoerenza relativamente all'indicazione del numero civico. Nelle risultanze catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 4 di Viale Conte Roncone mentre l'accesso allo stesso avviene dal civico 2.

Si evidenzia, inoltre, l'errata indicazione del Nord geografico nella planimetria catastale.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	317	503		C2	3	28 mq	34 mq	15,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone snc piano S1, distinta al catasto fabbricati al foglio 4 particella 317 sub 503, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, superficie catastale 34 mq, rendita catastale Euro 15,91, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591617 e risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto.

Le difformità riscontrate tra la planimetria depositata in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591617 e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto sono le seguenti:

- l'altezza interna indicata nella planimetria catastale, pari a 4,25 m, non corrisponde all'altezza interna del bene rilevata dal sottoscritto, pari a 2,95 m;
- difformità che incidono sull'aspetto esteriore del bene. La porta di accesso rappresentata nella planimetria catastale è traslata rispetto alla reale posizione della stessa;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

In riferimento ai dati catastali dell'immobile si segnala un'incoerenza relativamente all'indicazione del numero civico. Nelle risultanze catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 4 di Viale Conte Roncone mentre l'accesso allo stesso avviene da un ingresso pedonale sul quale non è apposto alcun numero.

Si evidenzia, inoltre, l'errata indicazione del Nord geografico nella planimetria catastale.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	317	507		C1	2	46 mq	52 mq	365,86 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone snc piano S1, distinta al catasto fabbricati al foglio 4 particella 317 sub 507, categoria C/1, classe 2, consistenza 46 mq, superficie catastale 52 mq, rendita catastale Euro 365,86, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591773 e risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto.

Le difformità riscontrate tra la planimetria depositata in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591773 e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto sono le seguenti:

- l'altezza interna indicata nella planimetria catastale, pari a 3,25 m, non corrisponde all'altezza interna del bene rilevata dal sottoscritto, pari a 2,75 m.

In riferimento ai dati catastali dell'immobile si segnala un'incoerenza relativamente all'indicazione del numero civico. Nelle risultanze catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 4 di Viale Conte Roncone mentre l'accesso allo stesso avviene da una serranda sulla quale non è apposto alcun numero.

Si evidenzia, inoltre, l'errata indicazione del Nord geografico nella planimetria catastale.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	317	508		A2	2	6,5 vani	108 mq	503,55 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone n. 4 piano 1 interno 1, distinta al catasto fabbricati al foglio 4 particella 317 sub 508, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita catastale Euro 503,55, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591874 e risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto.

Il confronto tra la planimetria catastale depositata in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591874 e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto ha evidenziato difformità nella distribuzione degli spazi interni, attuata mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzi divisorii tra gli ambienti soggiorno e cucina. Si evidenzia l'errata rappresentazione grafica di due finestre sul prospetto dell'edificio verso Via della Calzetta; la linea tracciata nella mezzeria dell'infisso indica la presenza di una porta-finestra, mentre, in realtà la finestra nel soggiorno e la finestra nella camera da letto non consentono l'uscita sul balcone.

Si evidenzia, inoltre, l'errata indicazione del Nord geografico nella planimetria catastale.

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	317	504		C1	1	101 mq	105 mq	688,54 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone n. 4 piano T, distinta al catasto fabbricati al foglio 4 particella 317 sub 504, categoria C/1, classe 1, consistenza 101 mq, superficie catastale 105 mq, rendita catastale Euro 688,54, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 06/10/2006 al prot. n. RM0746095 e risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto.

Il confronto tra la planimetria catastale depositata in data 06/10/2006 al prot. n. RM0746095 e lo

stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto ha evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni, attuata mediante lo spostamento della porta di ingresso alla cucina, erroneamente indicata nella planimetria catastale. Si evidenzia la mancata rappresentazione di una vetrina sul prospetto verso Viale Conte Roncone (chiusa dall'interno ma ancora esistente ed evidente dall'esterno del fabbricato) oltre ad un'errata rappresentazione grafica della geometria del servizio igienico

Si evidenzia, inoltre, l'errata indicazione del Nord geografico nella planimetria catastale.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	317	505		A2	2	4 vani	80 mq	309,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone snc piano T interno A, distinta al catasto fabbricati al foglio 4 particella 317 sub 505, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 80 mq, rendita catastale Euro 309,87, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0592124 e risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto.

Le difformità riscontrate tra la planimetria depositata in data 09/08/2005 al prot. n. RM0592124 e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto sono le seguenti:

- l'altezza interna indicata nella planimetria catastale, pari a 3,70 m, non corrisponde all'altezza interna del bene rilevata dal sottoscritto, pari a 2,70 m;
- diversa distribuzione degli spazi interni tra la zona disimpegno e le due camere da letto.

In riferimento ai dati catastali dell'immobile si segnala un'incoerenza relativamente all'indicazione del numero civico. Nelle risultanze catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 4 di Viale Conte Roncone mentre l'accesso allo stesso avviene da un cancello pedonale sul quale non è apposto alcun numero.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. Vi è congruenza tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali sull'immobile assoggettato a pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. Vi è congruenza tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali sull'immobile assoggettato a pignoramento.

Come già in precedenza riportato, il sottoscritto in data 10/03/2023 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli (RM) una copia della dichiarazione di successione del sig. Pitta Antonino Francesco; in riscontro alla suddetta richiesta, **l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli (RM)**, con documento ricevuto a mezzo pec in data 22/03/2023, **ha comunicato che "da controlli eseguiti in Anagrafe Tributaria, per**

dichiarazione di successione".

Inoltre, nel medesimo documento, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli (RM) ha comunicato che gli estremi della dichiarazione di successione riportati nel certificato notarile (dichiarazione di successione n. 5 vol. 467 del 2006) "corrispondono ad altro soggetto, estraneo anche per quanto riguarda il nominativo degli eredi".

, non risulta presentata alcuna

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura e di impianti. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

Nel suo complesso la porzione immobiliare assoggettata a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione del balcone e dei terrazzi costituita da marmette in cemento si presenta in pessime condizioni, in più punti sconnessa e in altri persino mancante. Quanto sopra riportato rende improrogabile l'esecuzione di interventi di rifacimento completo della

pavimentazione con ripristino dell'impermeabilizzazione. Da segnalare, inoltre, le scadenti condizioni di conservazione delle persiane in legno che necessitano di interventi di restauro. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

Nel suo complesso la porzione immobiliare assoggettata a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, sebbene sulle pareti degli ambienti, per una fascia di circa 50 cm a partire dal pavimento, si evidenziano macchie ed efflorescenze da umidità di risalita. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura e di impianti. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Il locale si trova in uno stato manutentivo carente, si presenta privo di finiture e di impianti funzionanti. Le pareti del locale risultano intonacate con evidenza di tracce per il passaggio dei cavi elettrici chiuse con malta e non rifinite con intonaco. Secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo, il bene assoggettato a pignoramento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interrotti e mai terminati, finalizzati al mutamento di destinazione d'uso in residenziale dell'unità immobiliare. Quanto sopra è desumibile dalla predisposizione di impianti per una cucina all'interno del vano di ingresso, alla presenza di un camino, di uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria e dalla predisposizione di impianto elettrico e idrico-sanitario nel bagno per uso residenziale. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Il locale si trova in uno stato manutentivo carente e presumibilmente in disuso da diverso tempo. Sulle pareti degli ambienti, per una fascia di circa 50 cm a partire dal pavimento, si evidenziano macchie ed efflorescenze da umidità di risalita. Su parte del soffitto si evidenziano infiltrazioni d'acqua piovana dal lastrico solare di copertura. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

Nel suo complesso la porzione immobiliare assoggettata a pignoramento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Sulle pareti e sui soffitti degli ambienti esposti a nord e in misura notevolmente maggiore nella camera da letto di superficie pari a 11,22 mq, si evidenziano infiltrazioni d'acqua piovana dal terrazzo del piano secondo che necessità di improrogabili opere di rifacimento. Da segnalare le cattive condizioni di conservazione della pavimentazione del balcone costituita da

marmette in cemento (con particolare riferimento al lato esposto a nord) e le scadenti condizioni di conservazione degli scuri esterni in legno che necessitano di interventi di restauro. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

Nel suo complesso la porzione immobiliare assoggettata a pignoramento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Non si rileva la presenza di macchie su muri e soffitti che possa far presagire perdite di acqua da ambienti confinanti; parimenti non si evidenzia la formazione di muffa e/o condensa sulle medesime strutture edilizie. Da segnalare le scadenti condizioni di conservazione degli infissi esterni in legno che necessitano di interventi di restauro. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

Nel suo complesso la porzione immobiliare assoggettata a pignoramento si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria che appaiono eseguiti di recente. Non si rileva la presenza di macchie su muri e soffitti che possa far presagire perdite di acqua da ambienti confinanti; parimenti non si evidenzia la formazione di muffa e/o condensa sulle medesime strutture edilizie. Da segnalare le scadenti condizioni di conservazione degli scuri esterni in legno che necessitano di interventi di restauro. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

Il bene pignorato non risulta avere parti in comune con altri immobili.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

Le unità immobiliari assoggettate a pignoramento fanno parte di un fabbricato non costituito in condominio. Rientrano tra le parti di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio tutte quelle stabilite dall'art. 1117 del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Non si rileva altresì l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Non si rileva altresì l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati ad eccezione della servitù gravante sul terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte i beni assoggettati a pignoramento, costituita con l'atto di vendita del 11/10/1967 rep. 2282 racc. 632 ricevuto dal dott. Giuseppe Cardelli, notaio in Civitavecchia (RM), registrato all'Ufficio del Registro di Civitavecchia (RM) in data 26/10/1967 al n. 1623 vol. 97, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28/10/1967 al n. 56367 del registro particolare e al n. 87227 del registro generale, nel quale è riportato che "il terreno acquistato dai coniugi

è gravato da servitù di fognatura comunale in prossimità del confine su Via della Calzetta. Le parti costituiscono reciproca servitù di passaggio a favore e carico delle rispettive proprietà sulla striscia di terreno delimitata in tratteggio nero nella pianta come sopra allegata sotto la lettera A, della larghezza complessiva di metri lineari tre, striscia di terreno da destinarsi a strada, la cui costruzione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria sarà a carico pro quota dei vari frontisti i quali avranno diritto di costruire a confine della strada stessa senza comunque occupare l'area stradale con oggetti di sorta".

La striscia di terreno gravata da servitù, come identificata nella planimetria allegata al suddetto atto, è riconducibile alla strada privata asfaltata sul lato nord del fabbricato, da cui hanno accesso le unità immobiliari ubicate al piano seminterrato dello stesso e compresa tra la particella 317 e le prospicienti particelle 356 e 357.

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti.

Alla data del sopralluogo il bene assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del sig. Pittà Fernando, figlio della sig.ra (debitrice eseguita).

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale la debitrice eseguita sia soggetto partecipante in qualità di locatore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti.

Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava occupato dalla condebitrice eseguita sig.ra

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale i debitori eseguiti siano soggetti partecipanti in qualità di locatori.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti.

Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del condebitore eseguito sig.

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale i debitori eseguiti siano soggetti partecipanti in qualità di locatori.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti.

Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento nella piena disponibilità del condebitore eseguito sig.

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale i debitori eseguiti siano soggetti partecipanti in qualità di locatori.



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti.

Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del condebitore eseguito sig.

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale i debitori eseguiti siano soggetti partecipanti in qualità di locatori.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti.

Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del condebitore eseguito sig.

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale i debitori eseguiti siano soggetti partecipanti in qualità di locatori.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti.

Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del condebitore eseguito sig. C.F.

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale i debitori eseguiti siano soggetti partecipanti in qualità di locatori.

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti.

Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene assoggettato a pignoramento è destinato ad attività di ristorante/pizzeria avviata dal condebitore eseguito sig.

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale i debitori eseguiti siano soggetti partecipanti in qualità di locatori.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti.

Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del condebitore esecutato sig.

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale i debitori esecutati siano soggetti partecipanti in qualità di locatori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/12/1949 al 04/09/2003		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Pietro Pomanti	08/12/1949	2387	530
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio delle ipoteche di Roma	20/12/1949	39878	29813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2003		Ufficio del registro di Tivoli	13/12/1949	119	477
		Dichiarazione di successione della sig.ra De Luca Luigia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/09/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	30/05/2006	35058	20086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Tivoli	02/03/2006	31	444

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 risulta attualmente invariata.

Alla sig.ra la piena ed esclusiva proprietà del bene in oggetto, distinto al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 5 particella 614 sub 3, è pervenuta in forza di successione in morte della madre

giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Tivoli (RM) il 02/03/2006 al n. 31 vol. 444, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 30/05/2006 al n. 20086 del registro particolare e al n. 35058 del registro generale.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 07/03/2023 al n. 8347 del registro particolare e al n. 12643 del registro generale.

Alla sig.ra la piena ed esclusiva proprietà del bene in oggetto, distinto al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 5 particella 614 sub 3, era pervenuta per averla acquistata dalla sig.ra in virtù dell'atto di vendita del 08/12/1949 rep. 2387 racc. 530 ricevuto dal dott. Pietro Pomanti, notaio in Tivoli (RM), registrato presso l'Ufficio del Registro atti pubblici di Tivoli (RM) in data 13/12/1949 al n. 119, pubblicato presso l'Ufficio delle ipoteche di Roma in data 20/12/1949 al n. 29813 del registro particolare e al n. 39878 del registro generale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1967 al 09/01/2004		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Giuseppe Cardelli	11/10/1967	2282	632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	28/10/1967	87227	56367
		Registrazione			

Dal 09/01/2004		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Civitavecchia (RM)	26/10/1967	1632	97
	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Alla sig.ra _____, la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta per averli edificati sul terreno acquistato in forza di atto di vendita del 11/10/1967 rep. 2282 racc. 632 ricevuto dal dott. Giuseppe Cardelli, notaio in Civitavecchia (RM), registrato all'Ufficio del Registro di Civitavecchia (RM) in data 26/10/1967 al n. 1623 vol. 97, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28/10/1967 al n. 56367 del registro particolare e al n. 87227 del registro generale.

Con l'atto di vendita suddetto i coniugi _____ e _____ acquistavano dai sigg.ri _____ il

terreno sito a Ciciliano (RM) in località Santa Liberata della superficie di mq 725 (metri quadrati settecentoventicinque) di cui mq 40 (metri quadrati quaranta) destinati a strada. Il terreno era riportato in catasto alla partita 1752 foglio 4 particella 159 sub "b", di are 7 centiare 25, di cui al tipo di frazionamento n. 21644 ed era meglio evidenziato in colore rosso e contraddistinto con la lettera "A" nella planimetria allegata all'atto di vendita.

Il sottoscritto attesta che il terreno oggetto del predetto titolo è quello su cui i coniugi _____ hanno edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati.

In data 30/03/2023 il sottoscritto ha richiesto all'Archivio Notarile di Roma una copia dell'atto di vendita del 11/10/1967 rep. 2282 racc. 632 ricevuto dal dott. Giuseppe Cardelli, notaio in Civitavecchia (RM). Una copia conforme dell'atto di vendita suddetto è stata acquisita in data 20/04/2023.

Alla sig.ra _____, l'ulteriore quota di 1/6 della piena proprietà dei beni in oggetto, è pervenuta in forza di successione in morte del coniuge _____ e deceduto il _____

Ai sigg.ri _____

la quota di 1/9 ciascuno della piena proprietà dei beni in oggetto, è pervenuta in forza di successione in morte del padre

In data 10/03/2023 il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli (RM) una copia della dichiarazione di successione del sig. _____; in riscontro alla suddetta richiesta, **l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), con documento ricevuto a mezzo pec in data 22/03/2023, ha comunicato che "da controlli eseguiti in Anagrafe Tributaria, per _____ e _____, non risulta presentata alcuna dichiarazione di successione".**

Inoltre, nel medesimo documento, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli (RM) ha comunicato che gli estremi della dichiarazione di successione riportati nel certificato notarile (dichiarazione di successione n. 5 vol. 467 del 2006) "corrispondono ad altro soggetto, estraneo anche per quanto riguarda il nominativo degli eredi".

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 07/03/2023 al n. 8348 del registro particolare e al n. 12644 del registro generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 09/03/2023, con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 05/09/2022

Reg. gen. 50017 - Reg. part. 36079

A favore di

Contro

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 09/03/2023, con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/04/2003

Reg. gen. 18591 - Reg. part. 12361

A favore di Capitalia S.p.A.

Contro



Note: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29/04/2003 al n. 12361 del registro particolare e al n. 18591 del registro generale sul bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1517 del 1981.

Il sottoscritto in data 05/04/2023 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio una copia della suddetta scheda catastale (ricevuta a mezzo pec in data 26/06/2023) e pertanto attesta che il bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1517 in data 23/02/1981 corrisponde all'attuale unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 4 (bene n. 2).

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 05/09/2022

Reg. gen. 50017 - Reg. part. 36079

A favore di

Contr

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 09/03/2023, con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 05/09/2022

Reg. gen. 50017 - Reg. part. 36079

A favore di

Contro

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 09/03/2023, con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 05/09/2022

Reg. gen. 50017 - Reg. part. 36079

A favore di

Contro

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 09/03/2023, con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 05/09/2022

Reg. gen. 50017 - Reg. part. 36079

A favore di Cara Ibrahim

Contro Testa Pierina, Pittà Fernando, Pittà Salvatore, Pittà Olga

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 09/03/2023, con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 05/09/2022

Reg. gen. 50017 - Reg. part. 36079

A favore di

Contro

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 09/03/2023, con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/04/2003

Reg. gen. 18592 - Reg. part. 12362

A favore di Capitalia S.p.A.

Contro

Note: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29/04/2003 al n. 12362 del registro particolare e al n. 18592 del registro generale sui beni denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1516 del 1981 e con scheda n. 34046 del 23/03/1989.

Il sottoscritto in data 05/04/2023 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio una copia della scheda n. 1516 del 1981 e della scheda n. 34046 del 1989 (ricevute a mezzo pec in data 26/06/2023) e pertanto attesta che:

- il bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1516 del 1981 corrisponde alle attuali unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 504 (bene n. 8 - negozio) e sub 505 (bene n. 9 - abitazione);
- il bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 34046 del 23/03/1989 corrisponde all'attuale unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 508 (bene n. 7).



• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/04/2003

Reg. gen. 18593 - Reg. part. 12363

A favore di Capitalia S.p.A.

Contro

Note: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29/04/2003 al n. 12363 del registro particolare e al n. 18593 del registro generale sul bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 34046 del 1989.

Il sottoscritto in data 05/04/2023 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio una copia della suddetta scheda catastale (ricevuta a mezzo pec in data 26/06/2023) e pertanto attesta che il bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 34046 del 23/03/1989 corrisponde all'attuale unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 508 (bene n. 7).

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 05/09/2022

Reg. gen. 50017 - Reg. part. 36079

A favore di

Contro

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 09/03/2023, con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/04/2003

Reg. gen. 18590 - Reg. part. 12360

A favore di Capitalia S.p.A.

Contro

Note: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29/04/2003 al n. 12360 del registro particolare e al n. 18590 del registro generale sul bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1516 del 1981.

Il sottoscritto in data 05/04/2023 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio una copia della scheda n. 1516 del 1981 (ricevuta a mezzo pec in data 26/06/2023) e pertanto attesta che:

- il bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1516 del 1981 corrisponde alle attuali unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 504 (bene n. 8 - negozio) e sub 505 (bene n. 9 - abitazione).

• **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/04/2003

Reg. gen. 18592 - Reg. part. 12362

A favore di Capitalia S.p.A.

Contro

Note: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29/04/2003 al n. 12362 del registro particolare e al n. 18592 del registro generale sui beni denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1516 del 1981 e con scheda n. 34046 del 23/03/1989.

Il sottoscritto in data 05/04/2023 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio una copia della scheda n. 1516 del 1981 e della scheda n. 34046 del 1989 (ricevute a mezzo pec in data 26/06/2023) e pertanto attesta che:

- il bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1516 del 1981 corrisponde alle attuali unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 504 (bene n. 8 - negozio) e sub 505 (bene n. 9 - abitazione);

- il bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 34046 del 23/03/1989 corrisponde all'attuale unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 508 (bene n. 7).

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 05/09/2022

Reg. gen. 50017 - Reg. part. 36079

A favore di

Contro

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE
SNC, INTERNO A, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 09/03/2023, con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/04/2003

Reg. gen. 18590 - Reg. part. 12360

A favore di Capitalia S.p.A.

Contro

Note: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29/04/2003 al n. 12360 del registro particolare e al n. 18590 del registro generale sul bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1516 del 1981.

Il sottoscritto in data 05/04/2023 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio una copia della scheda n. 1516 del 1981 (ricevuta a mezzo pec in data 26/06/2023) e pertanto attesta che:

- il bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1516 del 1981 corrisponde alle attuali unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 504 (bene n. 8 - negozio) e sub 505 (bene n. 9 - abitazione).

• **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/04/2003

Reg. gen. 18592 - Reg. part. 12362

A favore di Capitalia S.p.A.

Contro

Note: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29/04/2003 al n. 12362 del registro particolare e al n. 18592 del registro generale sui beni denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1516 del 1981 e con scheda n. 34046 del 23/03/1989.

Il sottoscritto in data 05/04/2023 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio una copia della scheda n. 1516 del 1981 e della scheda n. 34046 del 1989 (ricevute a mezzo pec in data 26/06/2023) e pertanto attesta che:

- il bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 1516 del 1981 corrisponde alle attuali unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 504 (bene n. 8 - negozio) e sub 505 (bene n. 9 - abitazione);

- il bene denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 34046 del 23/03/1989 corrisponde all'attuale unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 508 (bene n. 7).

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 05/09/2022

Reg. gen. 50017 - Reg. part. 36079

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento, sito nel Comune di Ciciliano (RM) in Via Costanzo Ciano, distinto in catasto al foglio 5 particella 614, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n. 12145 del 22/12/1989, ricade in zona A "centro storico", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente:

- Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto;

- Tav. B "Beni Paesaggistici" - Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale (art. 134 c. 1 lett. C d.Lgs. 42/04), Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (cs_258).

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923.

L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari assoggettate a pignoramento, sito nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone, distinto in catasto al foglio 4 particella 317, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n. 12145 del 22/12/1989, ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente:

- Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio":

1) Sistema del Paesaggio Insediativo -Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

2) Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto;

- Tav. B "Beni Paesaggistici" – Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale (art. 134 c. 1 lett. C d.Lgs. 42/04), Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (cs_258).

Ai sensi dell'art. 44 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P.R. il fabbricato in cui sono ricompresi i beni assoggettati a pignoramento, pur essendo ricompreso nella porzione di fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, non rientra nei beni paesaggistici identitari di cui all'art. 44 delle norme tecniche in quanto ricade nelle aree urbanizzate individuate dal P.T.P.R., corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.

L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923.

L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

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

Il bene assoggettato a pignoramento distinto al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 5 particella 614 sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita catastale Euro 4,70, è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e in data antecedente al 1942, ovvero in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Quanto sopra riportato è attestato dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 31/10/1939 al prot. n. 596/1939 scheda n. 7833996.

Ai sensi dell'art. 9bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii., lo stato legittimo degli immobili edificati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. La geometria e la consistenza dell'unità immobiliare, così come rilevata dal sottoscritto nel corso del sopralluogo, è conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale di primo impianto depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 31/10/1939 al prot. n. 596/1939 scheda n. 7833996. In virtù di tutto quanto sopra riportato, il bene assoggettato a pignoramento distinto al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 5 particella 614 sub 3, è da considerarsi legittimo ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

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 è sprovvisto del certificato di agibilità.

I lavori di costruzione del fabbricato sito a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone n. 4, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, sono stati autorizzati con Licenza Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 30/08/1968 ai coniugi

I lavori di cui alla suddetta Licenza Edilizia avevano ad oggetto la "costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione in Via Conte Roncone angolo Via della Calzetta". Il progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 45 del 30/08/1968 prevedeva la realizzazione di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, con due negozi al piano terra (da adibirsi rispettivamente a bar e ristorante), due appartamenti al piano primo e tre appartamenti al piano secondo, oltre alla realizzazione di un piano seminterrato adibito a cantina. Sul solaio di copertura del fabbricato, piano e praticabile, era inoltre prevista la realizzazione di locali di servizio e accessori. Il fabbricato era stato progettato con struttura portante in cemento armato con muri di tamponamento costituiti da mattoni faccia a vista sul lato esterno e mattoni in laterizio forato sul lato interno. I lavori di movimento terra connessi alla

realizzazione dell'edificio erano stati autorizzati dal Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste - corpo forestale dello Stato - Ispettorato Ripartimentale di Roma in data 27/03/1968 prot. n. 2082 posiz. IV° 2/33. I lavori di costruzione del fabbricato ebbero inizio il 30/09/1968, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dalla sig.ra

In seguito alla mancata realizzazione dell'intero piano secondo previsto nel progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 45 del 30/08/1968, i coniugi avanzarono al Comune di Ciciliano (RM) la domanda tendente ad ottenere la licenza edilizia per la "costruzione di piano attico ad edificio già esistente". Visto il parere favorevole della commissione edilizia di cui al verbale n. 3 del 27/07/1973, il Comune di Ciciliano (RM) in data 31/07/1973 ha rilasciato la Licenza Edilizia prot. n. 1082 pratica n. 125 per l'esecuzione dei lavori di suddetti. Secondo quanto riscontrato dal sottoscritto presso l'area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ciciliano (RM), il titolo abilitativo suddetto è sprovvisto di elaborato grafico di progetto (perché mai presentato oppure irreperibile).

Per la trasformazione di un ambiente da magazzino/garage in laboratorio di lucidatura (locale compreso tra l'edificio autorizzato con Licenza Edilizia n. 45 del 30/08/1968 e Via della Calzetta, oggi adibito ad abitazione - bene n. 3, sub 506) in data 27/10/1972 il Comune di Ciciliano (RM) ha rilasciato al sig. la Licenza Edilizia prot. n. 2111/71 pratica n. 89.

Il sottoscritto in data 11/04/2023 con istanza acquisita al prot. n. 2491 ha richiesto al Comune di Ciciliano tutti i titoli abilitativi relativi al fabbricato in cui ricadono i beni assoggettati a pignoramento (sia il titolo abilitativo originario, sia i titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali). La documentazione è stata trasmessa dal Comune di Ciciliano a mezzo pec in data 15/06/2023 e in data 06/07/2023 ed è allegata alla presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2

L'abitazione ubicata a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone n. 4 piano 2 interno 3, distinta al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 4, è stata edificata in virtù di **Licenza Edilizia prot. n. 1082 pratica n. 125 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 31/07/1973** ("costruzione di piano attico ad edificio già esistente"). Come già specificato in precedenza, il sottoscritto ha riscontrato presso l'area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ciciliano (RM), che il titolo abilitativo suddetto è sprovvisto di elaborato grafico di progetto (perché mai presentato oppure irreperibile).

Per l'esecuzione di lavori in difformità dalla Licenza Edilizia prot. n. 1082 pratica n. 125 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 31/07/1973 e precisamente per la realizzazione di un vano ad uso cucina di superficie utile abitabile pari a mq 18,86, in ampliamento rispetto alla sagoma preesistente, è stata presentata **domanda di concessione in sanatoria prot. 1791 in data 31/07/1986** ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: ampliamento abitazione per realizzazione di un vano ad uso cucina).

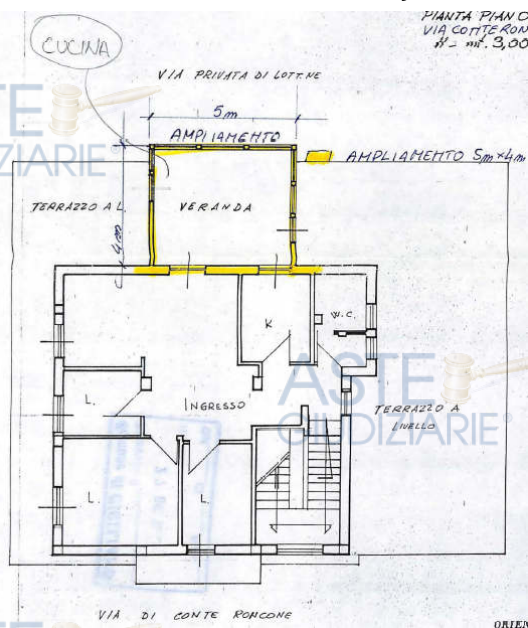
In seguito all'avvio dell'istruttoria della domanda di condono edilizio, il Comune di Ciciliano (RM) - Ufficio Condono, in data 29/10/2015 con comunicazione prot. n. 4627/1 ha richiesto la presentazione di documentazione integrativa oltre al versamento del conguaglio dell'oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria, per un importo complessivo pari ad € 1.821,62 che saranno pertanto detratti dal valore di stima.

Si precisa che l'importo suddetto non comprende gli ulteriori interessi maturati dalla data di invio della comunicazione alla data di effettivo pagamento degli oneri.

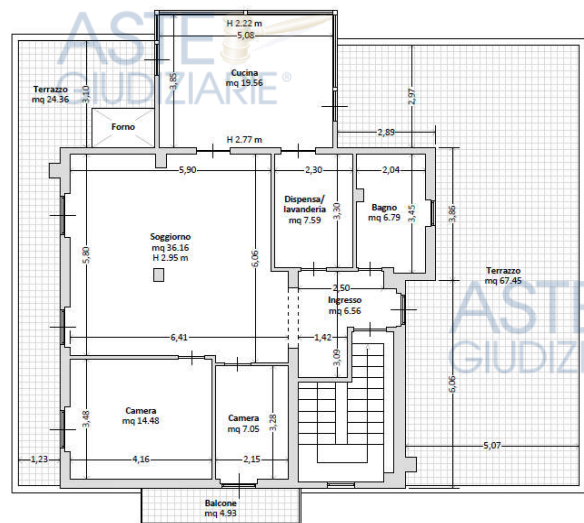
Saranno inoltre detratte dal valore di stima le spese tecniche per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, stimabili in € 1.500,00 (redazione di elaborato grafico delle opere abusive con relativa documentazione fotografica e richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico).

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato risulta non conforme al rilievo planimetrico su base catastale allegato alla domanda di concessione in sanatoria prot. 1791 in data 31/07/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985.

Il confronto tra lo stato di fatto e il rilievo planimetrico su base catastale allegato alla domanda di concessione in sanatoria prot. 1791 in data 31/07/1986 ha evidenziato difformità nella distribuzione degli spazi interni e nell'aumento di superficie utile abitabile mediante la chiusura di una porzione di superficie ricadente all'interno della proiezione orizzontale del vano scala (realizzazione di una porzione di solaio in latero-cemento).



Planimetria catastale depositata nel fascicolo di condono



Planimetria come da rilievo dello stato dei luoghi

1) Riguardo la **diversa distribuzione degli spazi interni** si evidenzia:

- la demolizione di tramezzi divisorii all'interno del locale adibito a soggiorno che, nella planimetria allegata alla domanda di concessione in sanatoria prot. 1791 in data 31/07/1986, delimitavano un'ulteriore camera da letto;
- la demolizione di una porzione di tramezzo divisorio all'interno del servizio igienico.

All'interno di questa categoria di interventi può essere inoltre ricompreso il mutamento di destinazione d'uso di un vano (da cucina a dispensa/lavanderia) e la chiusura dall'interno di una finestra nel servizio igienico (la planimetria allegata alla domanda di concessione in sanatoria riporta una seconda finestra non più esistente).

Gli interventi suddetti rientrano nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lett. b) del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. e a parere del sottoscritto sono sanabili ai sensi dell'art. 6-bis c. 5 del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

I costi per la sanatoria delle suddette opere sono stimati complessivamente in € 2.350,00 come di seguito ripartiti:

- € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.;
- € 150,00 a titolo di diritti di istruttoria per la presentazione della pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ciciliano (RM);

- € 1.200,00 per spese tecniche (redazione e presentazione della pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ciciliano (RM), redazione e presentazione della dichiarazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio).

Dal valore di stima saranno pertanto detratti i suddetti costi.

2) Riguardo l'aumento di superficie abitabile si evidenzia:

- la realizzazione di una porzione di solaio in latero-cemento di superficie pari a circa 1,5 mq per l'ampliamento del vano adibito a ingresso all'interno del vano scala comune.

L'intervento suddetto non è sanabile in quanto trattasi di lavori eseguiti in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della Regione Lazio. In conseguenza di ciò si dovrà procedere alla demolizione della porzione di solaio abusivamente realizzato e al ripristino dello stato rappresentato nella planimetria allegata alla domanda di concessione in sanatoria prot. 1791 in data 31/07/1986.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi possono essere quantificati complessivamente in € 2.000,00 e saranno detratti dal valore di stima.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1

L'abitazione ubicata a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone snc piano S1 interno B, distinta al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 506, è oggetto di **domanda di concessione in sanatoria prot. 670 in data 29/03/1986** ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: cambio di destinazione d'uso da locale artigianale ad abitazione).

L'unità immobiliare in oggetto è stata infatti abusivamente realizzata attraverso il mutamento di destinazione d'uso in abitazione del manufatto a destinazione artigianale (laboratorio di lucidatura) autorizzazione dal Comune di Ciciliano (RM) con Licenza Edilizia prot. n. 2111/71 pratica n. 89 rilasciata in data 27/10/1972.

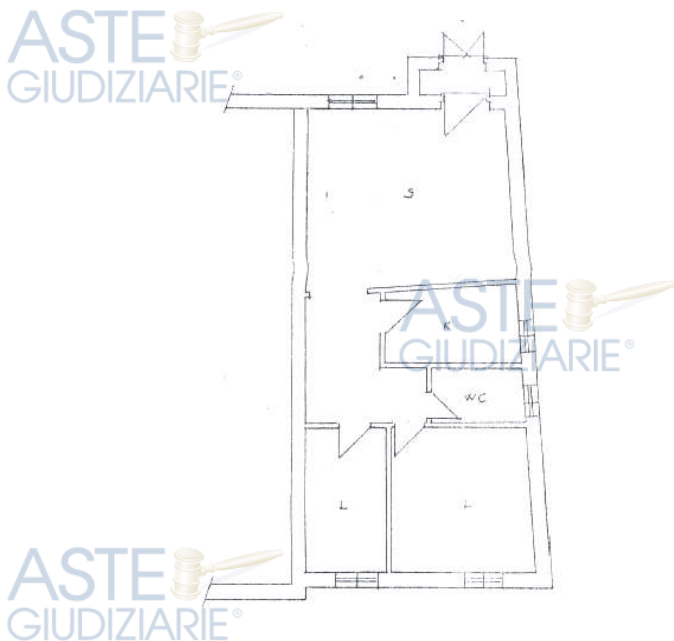
In seguito all'avvio dell'istruttoria della domanda di condono edilizio, il Comune di Ciciliano (RM) - Ufficio Condono, in data 29/10/2015 con comunicazione prot. n. 4692/1 ha richiesto la presentazione di documentazione integrativa oltre al versamento del congruo dell'oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria, per un importo complessivo pari ad € 4.654,34 che saranno pertanto detratti dal valore di stima.

Si precisa che l'importo suddetto non comprende gli ulteriori interessi maturati dalla data di invio della comunicazione alla data di effettivo pagamento degli oneri.

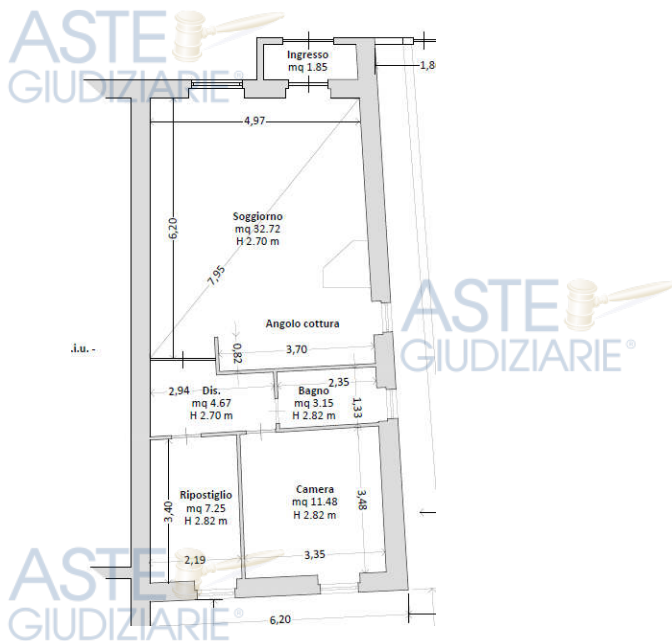
Saranno inoltre detratte dal valore di stima le spese tecniche per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, stimabili in € 1.500,00 (redazione di elaborato grafico delle opere abusive con relativa documentazione fotografica e richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico).

La superficie complessiva oggetto di mutamento di destinazione d'uso pari a 65,90 mq, così come dichiarati nella domanda di concessione in sanatoria prot. 670 in data 29/03/1986, è congruente con la superficie utile abitabile complessiva rilevata dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato.

Il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione allegata alla domanda di concessione in sanatoria suddetta (planimetria catastale di primo impianto) ha evidenziato difformità nella distribuzione degli spazi interni, attuata mediante la demolizione del tramezzo divisorio che un tempo delimitava l'ambiente adibito a cucina e separava lo stesso dal soggiorno. Come desumibile dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto, ad oggi l'ambiente adibito a soggiorno è ampiamente comunicante con l'angolo cottura e non è diviso dallo stesso da alcuna struttura muraria.



Planimetria catastale depositata nel fascicolo di



Planimetria come da rilievo dello stato dei luoghi

Gli interventi suddetti rientrano nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lett. b) del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. e a parere del sottoscritto sono sanabili ai sensi dell'art. 6-bis c. 5 del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.

I costi per la sanatoria delle suddette opere sono quantificati complessivamente in € 2.150,00 come di seguito ripartiti:

- € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.;
- € 150,00 a titolo di diritti di istruttoria per la presentazione della pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ciciliano (RM);
- € 1.000,00 per spese tecniche (redazione e presentazione della pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ciciliano (RM), redazione e presentazione della dichiarazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio).

Dal valore di stima saranno pertanto detratti i suddetti costi.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

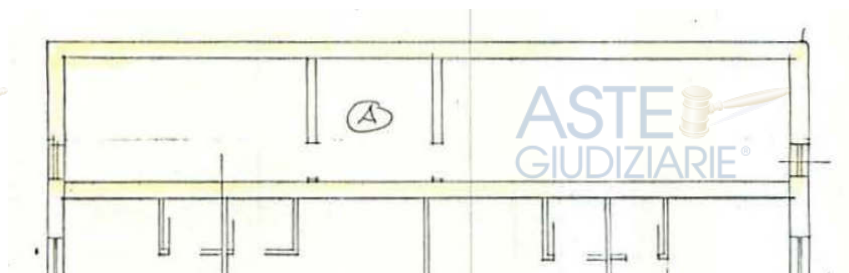
I locali di deposito/magazzini ubicati a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone al piano S1, distinti al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 502 (civico 2) e sub 503 (snc), sono oggetto di **domanda di concessione in sanatoria prot. 2192 in data 25/09/1986** ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione di locale interrato a destinazione artigianale - falegnameria).

Ciascuna delle unità immobiliari in oggetto costituisce una porzione del locale a destinazione **artigianale** abusivamente realizzato in assenza della licenza edilizia o concessione tra l'anno 1977 e l'anno 1983. Dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal sig.

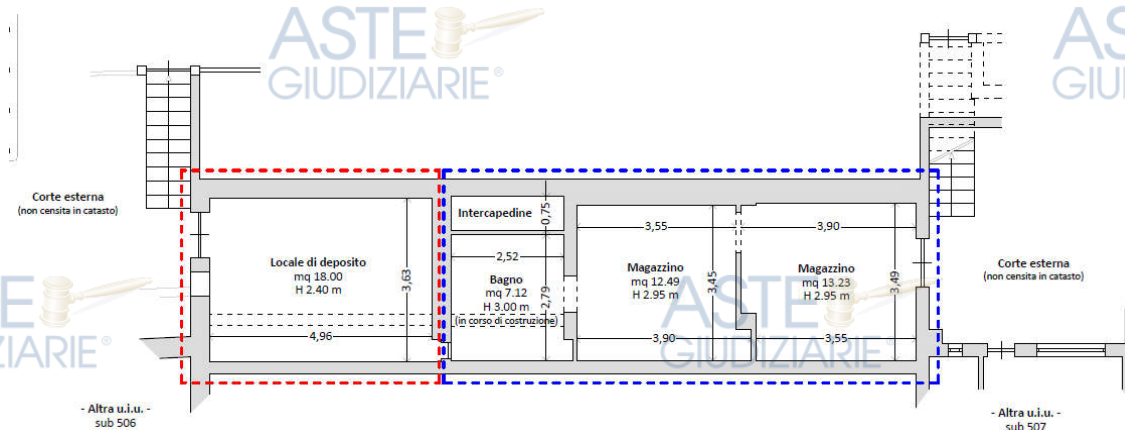
e allegata al fascicolo di condono edilizio si evince che *"l'abuso realizzato presso il proprio fabbricato in Viale Conte Roncone (locale interrato - posto fra Viale Conte Roncone e la costruzione stessa adibito a **falegnameria**) è stato realizzata nel periodo che va dal 30/01/1977 al 01/10/1983"*. La destinazione d'uso **falegnameria** è inoltre ulteriormente evidenziata nella relazione tecnica descrittiva delle opere abusive depositata nel fascicolo di condono edilizio.

Secondo quanto sopra riportato si può affermare che la destinazione d'uso edilizia dei locali ubicati a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone piano S1, distinti al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 502 (civico 2) e sub 503 (snc), sia quella di locale artigianale - falegnameria e che il mutamento di destinazione d'uso in magazzino/locale di deposito sia stata eseguita senza alcun titolo in catasto.

Visionata la documentazione tecnica contenuta nel fascicolo di condono edilizio, si può altresì affermare che i locali ubicati a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone piano S1, distinti al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 502 (civico 2) e sub 503 (snc), derivano dal frazionamento di un locale di più ampia consistenza esistente alla data di presentazione della domanda di condono prot. 2192 del 25/09/1986 e che il frazionamento dei locali sia stato eseguito senza alcun titolo in catasto.



Planimetria catastale depositata nel fascicolo di condono



*Planimetria come da rilievo dello stato dei luoghi
(sub 502 in colore rosso e sub 503 in colore blu)*

In seguito all'avvio dell'istruttoria della domanda di condono edilizio, il Comune di Ciciliano (RM) - Ufficio Condono, in data 11/06/2021 con comunicazione prot. n. 3827 ha richiesto la presentazione di documentazione integrativa oltre al versamento del conguaglio dell'oblazione, degli oneri concessori, dei diritti di segreteria e dei diritti per il rilascio della concessione in sanatoria, per un importo complessivo pari ad € 1.603,92 che saranno pertanto detratti dal valore di stima.

Si precisa che l'importo suddetto non comprende gli ulteriori interessi maturati dalla data di invio della comunicazione alla data di effettivo pagamento degli oneri.

Saranno inoltre detratte dal valore di stima le spese tecniche per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, stimabili in € 1.500,00 (redazione di elaborato grafico delle opere abusive con relativa documentazione fotografica e richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico).

La superficie complessiva oggetto di domanda di concessione in sanatoria pari a 50,54 mq, così come dichiarati nella domanda assunta al prot. 2192 in data 25/09/1986, è congruente con la superficie

complessiva rilevata dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato e corrisponde alla somma della superficie netta del sub 502 (18,00 mq) e del sub 503 (32,84 mq).

Il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione allegata alla domanda di concessione in sanatoria suddetta (planimetria catastale di primo impianto e documentazione fotografica) ha evidenziato:

- in riferimento al bene distinto in catasto al foglio 4 particella 317 sub 502, modifiche all'aspetto esteriore dell'unità immobiliare mediante l'apertura di una finestra di modeste dimensioni di fianco alla porta di ingresso;



*Fotografia estratta dal fascicolo di condono edilizio
(sub 502)*



Fotografia attuale del bene (sub 502)

- in riferimento al bene distinto in catasto al foglio 4 particella 317 sub 503, modifiche nella distribuzione degli spazi interni attuata mediante la realizzazione di un tramezzo divisorio all'interno dei locali.

Gli interventi che hanno comportato modifiche all'aspetto esteriore dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4 particella 317 sub 502 non sono sanabili in quanto trattasi di lavori eseguiti in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della Regione Lazio. In conseguenza di ciò si dovrà procedere al ripristino dello stato rappresentato nella planimetria allegata alla domanda di concessione in sanatoria prot. 2192 in data 25/09/1986 mediante la chiusura dell'apertura di modeste dimensioni ubicata di fianco alla porta di ingresso.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi possono essere stimati complessivamente in € 300,00 e saranno detratti dal valore di stima.

Per quanto attiene l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4 particella 317 sub 503 si dovrà procedere alla demolizione del tramezzo divisorio realizzato all'interno dei locali e alla dismissione/chiusura degli impianti tecnologici non compatibili con la destinazione d'uso del locale (impianto idraulico e impianto di scarico per l'installazione di una cucina all'interno del vano di superficie pari a mq 13,23).

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi possono essere stimati complessivamente in € 500,00 e saranno detratti dal valore di stima.

In merito al suddetto bene si segnala un'incongruenza per errata rappresentazione grafica della posizione della porta di ingresso al locale. Come desumibile dal confronto tra la fotografia estratta dal fascicolo di condono edilizio e la fotografia attuale del bene, la stessa non ha subito modifiche nel corso degli anni.



Fotografia estratta dal fascicolo di condono edilizio
(sub 503)



Fotografia attuale del bene (sub 503)

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1

Il negozio ubicato a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone snc piano S1, distinto al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 507, è oggetto di **domanda di concessione in sanatoria prot. 669 in data 29/03/1986** ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione garage in Viale Conte Roncone).

L'unità immobiliare in oggetto è stata infatti abusivamente realizzata in assenza della licenza edilizia o concessione nell'anno 1974. Dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal sig.

e allegata al fascicolo di condono edilizio si evince che

*"l'abuso realizzato in Viale Conte Roncone piano seminterrato adibito a **garage**, confinante con , con strada privata e con la stessa Viale Conte Roncone, è stata realizzata nel periodo che va dal 02/09/1967 al 29/01/1977".* La destinazione d'uso **garage** risulta inoltre dalla planimetria catastale di impianto depositata nel fascicolo di condono edilizio.

Secondo quanto sopra riportato si può affermare che la destinazione d'uso edilizia del locale ubicato a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone snc piano S1, distinto al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 507, sia quella di **garage** e che il mutamento di destinazione d'uso in negozio sia stato eseguito senza alcun titolo in catasto.

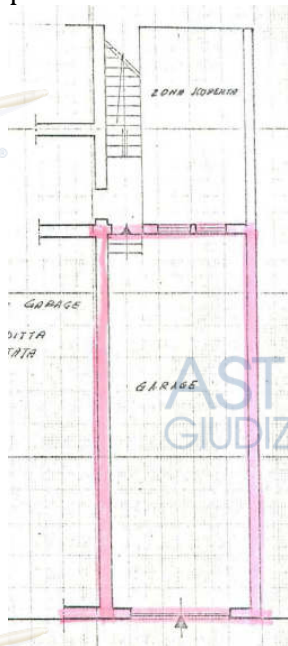
In seguito all'avvio dell'istruttoria della domanda di condono edilizio, il Comune di Ciciliano (RM) - Ufficio Condono, in data 20/09/2019 con comunicazione prot. n. 4490 ha richiesto la presentazione di documentazione integrativa oltre al versamento del conguaglio dell'oblazione, dei diritti di segreteria e dei diritti per il rilascio della concessione in sanatoria, per un importo complessivo pari ad € 988,04 che saranno pertanto detratti dal valore di stima.

Al suddetto importo dovranno inoltre essere aggiunte le somme dovute a titolo di oneri concessori, non ancora comunicati dall'ufficio condono e stimabili in € 1.200,00 comprensivi di interessi legali, in ragione d'anno, con decorrenza dalla data di presentazione dell'istanza di condono edilizio.

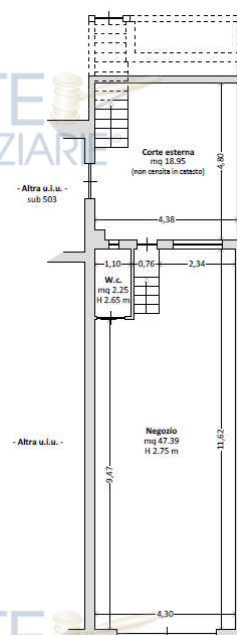
Saranno inoltre detratte dal valore di stima le spese tecniche per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, stimabili in € 1.500,00 (redazione di elaborato grafico delle opere abusive con relativa documentazione fotografica e richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico).

La superficie complessiva oggetto di domanda di concessione in sanatoria pari a 47,88 mq, così come dichiarati nella domanda assunta al prot. 670 in data 29/03/1986, è congruente con la superficie complessiva rilevata dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato.

Il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione allegata alla domanda di concessione in sanatoria suddetta (planimetria catastale di primo impianto) ha evidenziato difformità nella distribuzione degli spazi interni, attuata mediante la realizzazione di un servizio igienico non rappresentato nella suddetta planimetria catastale e modifiche all'aspetto esteriore dell'unità immobiliare. Come desumibile dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto, sul prospetto con affaccio verso la corte interna, laddove nella planimetria catastale depositata nel fascicolo di condono è rappresentato l'accesso secondario all'unità immobiliare, è stata realizzata una finestra di modeste dimensioni all'interno del servizio igienico. Viceversa, l'accesso secondario all'unità immobiliare, è stato realizzato laddove nella planimetria catastale è rappresentata una finestra.



Planimetria catastale depositata nel fascicolo di condono



Planimetria come da rilievo dello stato dei luoghi

Gli interventi che hanno comportato modifiche all'aspetto esteriore dell'unità immobiliare non sono sanabili in quanto trattasi di lavori eseguiti in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della Regione Lazio. In conseguenza di ciò si dovrà procedere al ripristino dello stato rappresentato nella planimetria allegata alla domanda di concessione in sanatoria prot. 669 in data 29/03/1986.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi possono essere quantificati complessivamente in € 2.000,00 e saranno detratti dal valore di stima.

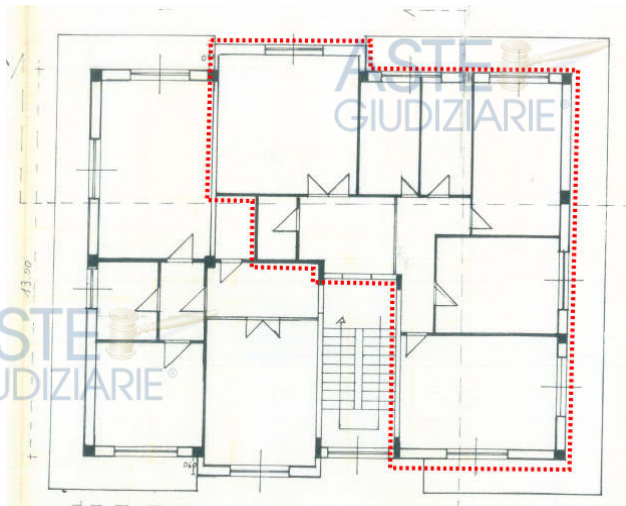
BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1

L'abitazione ubicata a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone n. 4 piano 1 interno 1, distinta al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 508, è stata edificata in virtù di **Licenza Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 30/08/1968.**

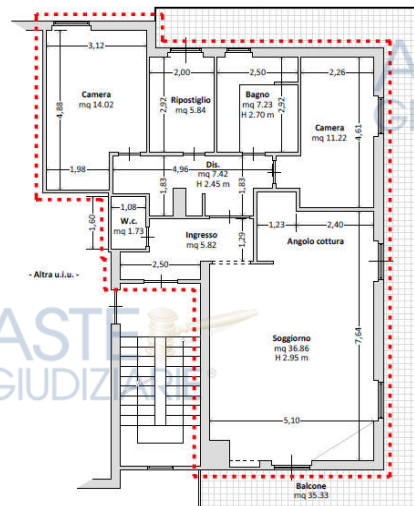
Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato risulta non conforme all'elaborato progettuale allegato alla suddetta Licenza Edilizia. Il confronto ha evidenziato difformità nel perimetro dell'unità immobiliare (per interventi di frazionamento e accorpamento con l'adiacente abitazione), una diversa distribuzione degli spazi interni oltre a modifiche che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato.

1) Riguardo le **difformità nel perimetro dell'unità immobiliare** si evidenzia:

- la ridefinizione del perimetro dell'unità immobiliare per l'esecuzione di interventi di frazionamento e accorpamento con l'adiacente abitazione al piano primo;



Planimetria come da L.E. n. 45 del 1968



Planimetria come da rilievo dello stato dei luoghi

2) Riguardo la **diversa distribuzione degli spazi interni** si evidenzia:

- la ridistribuzione generalizzata degli ambienti interni dell'unità immobiliare che appaiono diffusamente variati rispetto alle previsioni progettuali di cui alla Licenza Edilizia n. 45 del 1968;

3) Riguardo le **modifiche che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato** si evidenzia:

- la modifica generalizzata delle aperture verso l'esterno dell'unità immobiliare mediante il ridimensionamento di finestre (porta finestra del soggiorno verso Viale Conte Roncone, finestra della camera da letto di mq 14,02 e finestre del ripostiglio e dell'adiacente servizio igienico), la trasformazione di porta finestra in finestra (finestra del soggiorno verso Via della Calzetta), l'apertura di finestre non previste nel progetto e viceversa la mancata realizzazione di finestre previste nello stesso (camera da letto di mq 11,22).

I locali di abitazione possiedono i requisiti igienico-sanitari prescritti dal D.M. 5 luglio 1975 e dall'art. 58 del Regolamento Edilizio Comunale, ad eccezione della camera da letto di superficie utile pari a 14 mq circa; in tale ambiente, infatti, la superficie finestrata apribile ($1,15 \text{ m} \times 1,25 \text{ m} = 1,44 \text{ mq}$) è inferiore a $1/8$ della superficie del pavimento ($14,02 \text{ mq} / 8 = 1,75 \text{ mq}$).

Le opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione del fabbricato e precisamente dalla Licenza Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 30/08/1968, a parere del sottoscritto sono sanabili ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e dell'art. 22 della L.R. n. 15/08. La superficie finestrata apribile della camera da letto di superficie pari a 14,02 mq dovrà essere adeguata ai fini del rispetto del requisito prescritto dall'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975 e dall'art. 58 del Regolamento Edilizio Comunale.

I costi per la sanatoria delle opere difforme dal titolo abilitativo e per l'adeguamento ai requisiti igienico-sanitari della camera da letto di superficie pari a mq 14,02 sono stimabili complessivamente in € 6.500,00 come di seguito ripartiti:

- € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria per la diversa distribuzione degli spazi interni eseguita in assenza di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.;

- € 1.000,00 a titolo di oblazione per le opere che hanno comportato modifiche all'aspetto esteriore dell'unità immobiliare, eseguite in assenza di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 c. 1 lett. c) del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.;
- € 2.000,00 per lavori di adeguamento della superficie finestrata apribile della camera da letto di superficie pari a mq 14,02;
- € 2.500,00 per spese tecniche (redazione e presentazione di pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ciciliano (RM), richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico, redazione e presentazione della dichiarazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio).

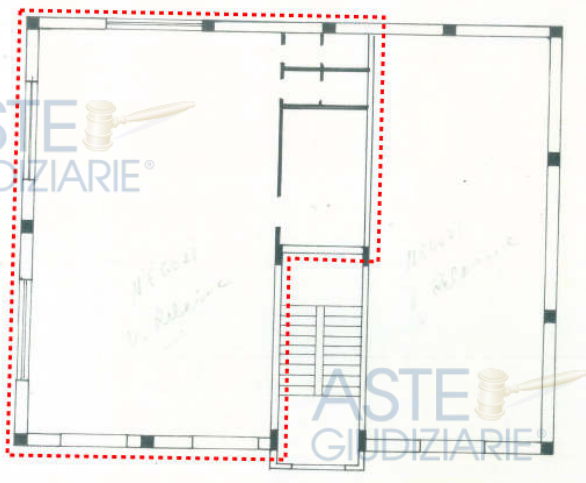
BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T

Il negozio ubicato a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone n. 4 piano T, distinta al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 504, è stato edificato in virtù di **Licenza Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 30/08/1968.**

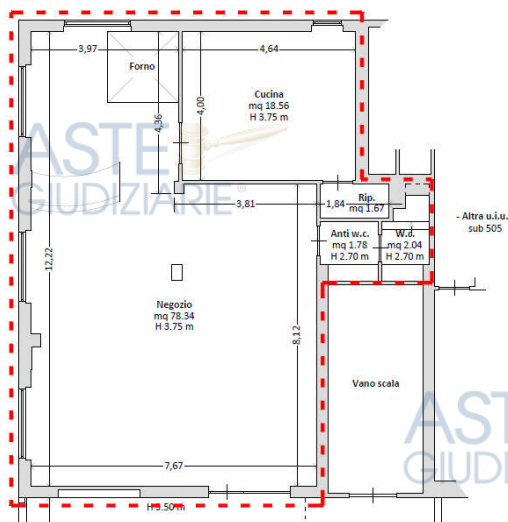
Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato risulta non conforme all'elaborato progettuale allegato alla suddetta Licenza Edilizia. Il confronto ha evidenziato difformità nel perimetro dell'unità immobiliare (per interventi di frazionamento e accorpamento con l'adiacente abitazione distinta in catasto con il sub 505), una diversa distribuzione degli spazi interni oltre a modifiche che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato.

1) Riguardo le **difformità nel perimetro dell'unità immobiliare** si evidenzia:

- la ridefinizione del perimetro dell'unità immobiliare per l'esecuzione di interventi di frazionamento e accorpamento con l'adiacente abitazione al piano terra distinta in catasto con il sub 505;



Planimetria come da L.E. n. 45 del 1968



Planimetria come da rilievo dello stato dei luoghi

2) Riguardo la **diversa distribuzione degli spazi interni** si evidenzia:

- la ridistribuzione generalizzata degli ambienti interni dell'unità immobiliare che appaiono diffusamente variati rispetto alle previsioni progettuali di cui alla Licenza Edilizia n. 45 del 1968;

3) Riguardo le **modifiche che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato** si evidenzia:

- la modifica del numero delle aperture verso l'esterno sul prospetto ovest e l'apertura di una nuova finestra sul prospetto nord.

Le opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione del fabbricato e precisamente dalla Licenza Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 30/08/1968, a parere del sottoscritto sono sanabili ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e dell'art. 22 della L.R. n. 15/08.

I costi per la sanatoria delle opere difformi dal titolo abilitativo, che saranno detratti dal valore di stima, sono stimabili complessivamente in € 4.000,00 come di seguito ripartiti:

- € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria per la diversa distribuzione degli spazi interni eseguita in assenza di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.;
- € 1.000,00 a titolo di oblazione per le opere che hanno comportato modifiche all'aspetto esteriore dell'unità immobiliare, eseguite in assenza di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 c. 1 lett. c) del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.;
- € 2.000,00 per spese tecniche (redazione e presentazione di pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ciciliano (RM), richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico, redazione e presentazione della dichiarazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio).

L'intervento di realizzazione della tettoia in legno di superficie pari a 32,34 mq antistante l'unità immobiliare in oggetto, ancorata sulla parete dell'edificio e aperta su tre lati, costituita da pilastri e travetti in legno con sovrastante copertura in tegole, non è sanabile in quanto trattasi di lavori eseguiti in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della Regione Lazio. In conseguenza di ciò si dovrà procedere alla demolizione/smontaggio della suddetta struttura. I costi di ripristino possono essere stimati complessivamente in € 500,00 e saranno detratti dal valore di stima.

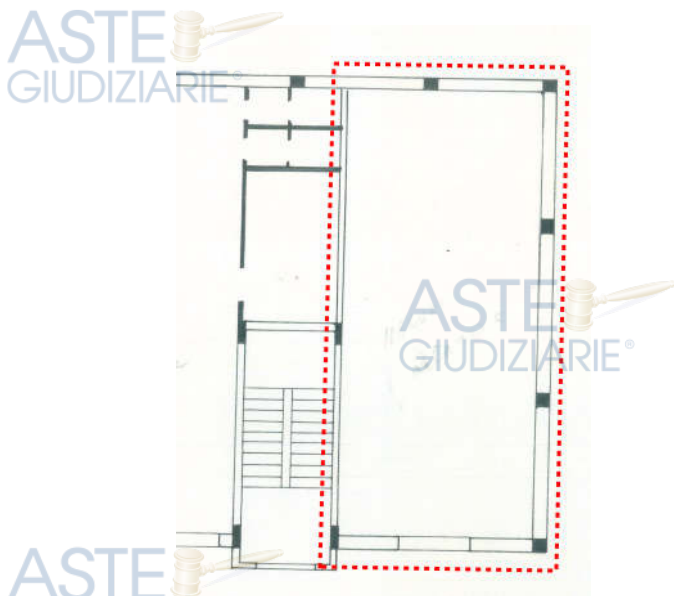
BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T

Il sottoscritto in data 11/04/2023 con istanza acquisita al prot. n. 2491 ha richiesto al Comune di Ciciliano tutti i titoli abilitativi relativi al fabbricato in cui ricade il bene assoggettato a pignoramento (sia il titolo abilitativo originario, sia i titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali). La documentazione è stata trasmessa dal Comune di Ciciliano a mezzo pec in data 15/06/2023 e in data 06/07/2023 ed è allegata alla presente perizia.

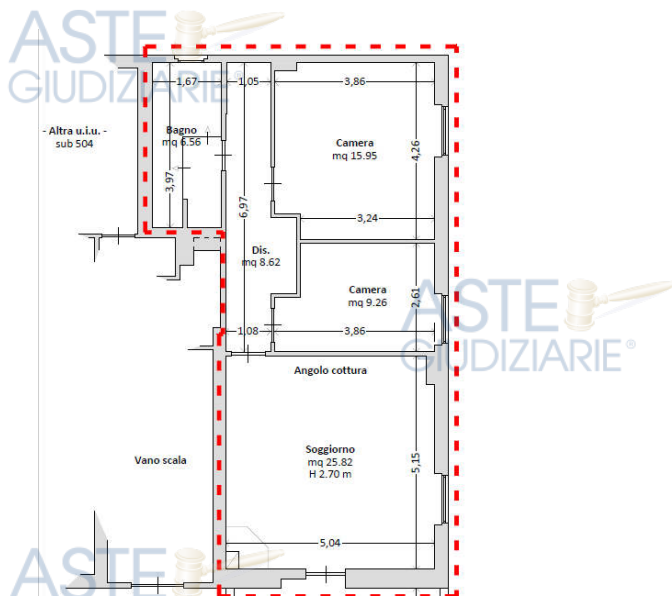
L'appartamento ubicato a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone snc piano T interno A, distinto al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 505, è stato ricavato per mutamento di destinazione d'uso del locale negozio edificato in virtù di **Licenza Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 30/08/1968.**

Dall'analisi della documentazione acquisita, risulta che la porzione di immobile in oggetto non è stata interessata da titoli abilitativi posteriori al rilascio della Licenza Edilizia n. 45 del 30/08/1968 e che pertanto il mutamento di destinazione d'uso da negozio ad abitazione sia stato eseguito in assenza di titolo abilitativo.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato risulta non conforme all'elaborato progettuale allegato alla suddetta Licenza Edilizia. Il confronto ha evidenziato un mutamento di destinazione d'uso da negozio ad abitazione con difformità nel perimetro dell'unità immobiliare (per interventi di frazionamento e accorpamento con l'adiacente negozio distinto in catasto con il sub 504). Il mutamento di destinazione d'uso è stato attuato mediante la ridistribuzione degli ambienti interni e la modifica dell'aspetto esteriore dell'unità immobiliare mediante la realizzazione di aperture non previste nel titolo abilitativo originario sui prospetti est e nord.



Planimetria come da L.E. n. 45 del 1968



Planimetria come da rilievo dello stato dei luoghi

Le opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione del fabbricato e precisamente dalla Licenza Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 30/08/1968, che hanno comportato mutamento di destinazione d'uso da negozio ad abitazione con contestuale modifica della distribuzione degli spazi interni e dell'aspetto esteriore dell'unità immobiliare, a parere del sottoscritto sono sanabili ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e dell'art. 22 della L.R. n. 15/08, previa acquisizione di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico e previo adeguamento della superficie finestrata apribile dell'ambiente adibito a soggiorno con annesso angolo cottura (superficie finestrata apribile da adeguare ai fini del rispetto del requisito prescritto dall'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975 e dall'art. 58 del Regolamento Edilizio Comunale).

Ai sensi dell'art. 22 c. 2 lett. b) la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria per l'intervento di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del titolo abilitativo, comporta il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari a due volte il contributo di costruzione.

Resta fermo il pagamento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.

Vista la D.C.C. n. 3/2011 del Comune di Ciciliano ("conferma delle tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria ed urbanizzazione secondaria anno 2011") e la D.C.C. del Comune di Ciciliano ("aggiornamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01 relativo ai nuovi interventi edilizi") i costi per la sanatoria delle opere difformi dal titolo abilitativo, che saranno detratti dal valore di stima, sono stimabili complessivamente in € 8.000,00 come di seguito ripartiti:

- € 1.850,00 a titolo di contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii;
- € 3.650,00 a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 22 c. 2 lett. b) della L.R. n. 15/08;
- € 2.500,00 per spese tecniche (redazione e presentazione di pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ciciliano (RM), richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico, redazione e presentazione della dichiarazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio).

Sono esclusi dalla suddetta somma e saranno detratti dal valore di stima gli ulteriori costi per l'esecuzione dei lavori di adeguamento della superficie finestrata apribile dell'ambiente adibito a soggiorno con annesso angolo cottura, stimabili in complessivi € 2.000,00.

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CICILIANO (RM) - VIA COSTANZO CIANO SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene assoggettato a pignoramento.

L'unità immobiliare assoggettata a pignoramento fa parte di un fabbricato con più proprietà non costituito in condominio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 3, PIANO 2**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO B, PIANO S1****BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 2, PIANO S1****BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1****BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, PIANO S1****BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, INTERNO 1, PIANO 1****BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE N. 4, PIANO T****BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CICILIANO (RM) - VIALE CONTE RONCONE SNC, INTERNO A, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui beni assoggettati a pignoramento.

Le unità immobiliari assoggettate a pignoramento fanno parte di un fabbricato non costituito in condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T
Il bene assoggettato a pignoramento è ubicato nel Comune di Ciciliano, nella Città metropolitana di Roma Capitale, in Via Costanzo Ciano snc. Il Comune di Ciciliano si trova all'esatto Est geografico di Tivoli, a cui è collegato dalla SP33a Empolitana e dal quale dista circa 15 Km. Il bene assoggettato a pignoramento fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. Il locale, destinato a cantina, è ubicato nel centro storico di Ciciliano, in un'area caratterizzata dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene da Via Costanzo Ciano, strada dipartentesi da Via Salita di Corte e non accessibile ai mezzi destinati al trasporto. Un portone in legno ad unica anta introduce all'interno del locale cantina, composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare di superficie utile pari a 7,64 mq. L'altezza interna netta è pari a 2,30 m, le pareti esterne dell'unità immobiliare sono in muratura di pietrame di spessore pari a circa 55 cm, il solaio superiore è costituito da travi portanti in legno e sovrastante tavolato. Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura e di impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 614, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.849,12

Perizia di stima

Il valore unitario medio per la stima del più probabile valore di mercato del bene pignorato sarà determinato mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo al valore unitario medio degli immobili a destinazione residenziale ubicati nelle vicinanze del bene oggetto di stima.

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili a destinazione residenziale ubicati nelle vicinanze del bene oggetto di stima, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) e da indagini di mercato (fonti dirette).

Fonti indirette

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre del 2023, fissa il valore unitario delle abitazioni civili ubicate nel Comune di Ciciliano (RM), fascia centrale, zona entro abitato, codice di zona B1, in uno stato conservativo normale, tra un minimo di € 650,00 (euro seicentocinquanta/00) ed un massimo di € 950,00 (euro novecentocinquanta/00).

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato degli immobili a destinazione residenziale ubicati nelle vicinanze del bene oggetto di stima si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a 800,00 €/mq che rappresenta la media tra il valore minimo e il valore massimo della quotazione.

V = € 800,00 (euro ottocento/00) - Vu1

Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ("B.I.R.") è il risultato delle attività di indagine e di rilevamento dei prezzi riscontrati sul mercato immobiliare, effettuate ai fini della formazione delle quotazioni immobiliari correnti nella Città metropolitana di Roma Capitale.

Le rilevazioni costituiscono un riferimento istituzionale previsto dall'Ordinamento delle Camere di Commercio e dai Regolamenti sui Mercati.

Il Listino riporta i valori al metro quadrato commerciale, sia per le compravendite che per le locazioni. Le quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma rappresentano i valori correnti rilevati nel periodo di riferimento sulla base dei prezzi delle transazioni di mercato, costituiscono un dato storico oggettivo e rappresentano i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie presenti nelle zone di riferimento.

Il listino ufficiale corrente (II numero anno 2023) riporta un valore al metro quadro commerciale per le abitazioni - I fascia ubicate nel Comune di Ciciliano (RM) pari ad **€ 800,00 (euro ottocento/00) - Vu2.**

Fonti dirette

Operatori del settore e offerte di vendita

L'esame delle diverse offerte di vendita degli immobili nel Comune di Ciciliano (RM), ha fatto emergere, per immobili a destinazione residenziale ubicati nelle vicinanze del bene pignorato, un prezzo unitario medio richiesto pari ad € 775,39 (euro settecentosettantacinque/39) come riportato nella sottostante tabella.

N.	Località	Superficie commerciale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
1	Via Guglielmo Marconi, 00020 Ciciliano (RM)	43 mq	€ 35.000,00	€/mq 813,95
2	Via Guglielmo Marconi, 00020 Ciciliano (RM)	57 mq	€ 42.000,00	€/mq 736,84

Tabella 1 - Annunci di vendita di immobili simili a quello pignorato

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad € 775,39 (euro settecentosettantacinque/39) si ritiene congruo applicare uno sconto pari all'8,5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

V = € 775,39 - 8,5 % = € 709,48 (euro settecentonove/48) - Vu3

Valore unitario medio

Per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro commerciale quello risultante dalla media tra il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Vu1, il valore unitario desunto dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) - Vu2 e il valore unitario ricavato dai prezzi unitari medi richiesti per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso (fonti dirette) - Vu3.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$Vum = (Vu1 + Vu2 + Vu3) / 3$$

$$Vum = (€ 800,00 + € 800,00 + € 709,48) / 3 = € 843,41 \text{ approssimabile a } \mathbf{€ 769,83} \text{ (euro settecentosessantanove/83)}$$

Per la determinazione del valore unitario medio del bene assoggettato a pignoramento, destinato a cantina, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo pari a 0,40 al valore unitario medio dei fabbricati a destinazione residenziale. Tale valore corrisponde al coefficiente di differenziazione delle superfici coperte accessorie (nel caso in esame destinate a cantina) rispetto alle superfici principali che, secondo lo standard di calcolo della superficie commerciale adottato nel sistema delle borse immobiliari per la rilevazione delle superfici e per la conseguente stima degli immobili, deve essere compreso tra il 35% e non oltre il 60%.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$Vum = Vum \times 40 \%$$

$$Vum = € 769,83 \times 40 \% = \mathbf{€ 307,93} \text{ (euro trecentosette/93)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T	12,50 mq	307,93 €/mq	€ 3.849,12	100,00%	€ 3.849,12
Valore di stima:					€ 3.849,12

Valore di stima: € 3.849,12 (euro tremilaottocentoquarantanove/12)

Il valore così determinato, sarà abbattuto forfettariamente nella misura del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore di stima del bene	3.849,12	€
Abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti	10,00	%
Valore finale di stima	3.464,21	€

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 3.460,00 (euro tremilaquattrocentosessanta/00)

- **Bene N° 2** - Il bene pignorato è ubicato al secondo ed ultimo piano dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso un vano scala comune non dotato di ascensore da cui hanno accesso altre due unità immobiliari al piano primo. L'appartamento, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 98,19 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 6,56 mq, bagno di superficie utile pari a 6,79 mq, dispensa/lavanderia di superficie utile pari a 7,59 mq, soggiorno di superficie utile pari a 36,16 mq, camera di superficie utile pari a 7,05 mq, camera di superficie utile pari a 14,48 mq e cucina di superficie utile pari a 19,56 mq. Completano l'appartamento un balcone di 4,93 mq con affaccio su Viale Conte Roncone e due terrazzi a livello di superficie complessiva pari a mq 92 circa. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,95 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con persiane anch'esse in legno. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da piastrelle in gres/ceramica mentre la pavimentazione del balcone e dei terrazzi è costituita da marmette in cemento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate ad eccezione delle camere da letto, le cui pareti sono rivestite da carta da parati; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. L'appartamento non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria in quanto il vano scala dell'edificio non è servito da ascensore; il costo medio di un montascale per due piani è stimabile in € 8.000,00 circa. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 111.773,10

Perizia di stima

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) e da indagini di mercato (fonti dirette).

Fonti indirette

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre del 2023, fissa il valore unitario delle abitazioni civili ubicate nel Comune di Ciciliano (RM), fascia centrale, zona entro abitato, codice di zona B1, in uno stato conservativo normale, tra un minimo di € 650,00 (euro seicentocinquanta/00) ed un massimo di € 950,00 (euro novecentocinquanta/00).

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a 900,00 €/mq.

$$V = \text{€ } 900,00 \text{ (euro novecento/00)} - Vu1$$

Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ("B.I.R.") è il risultato delle attività di indagine e di rilevamento dei prezzi riscontrati sul mercato immobiliare, effettuate ai fini della formazione delle quotazioni immobiliari correnti nella Città metropolitana di Roma Capitale.

Le rilevazioni costituiscono un riferimento istituzionale previsto dall'Ordinamento delle Camere di Commercio e dai Regolamenti sui Mercati.

Il Listino riporta i valori al metro quadrato commerciale, sia per le compravendite che per le locazioni. Le quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma rappresentano i valori correnti rilevati nel periodo di riferimento sulla base dei prezzi delle transazioni di mercato, costituiscono un dato storico oggettivo e rappresentano i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie presenti nelle zone di riferimento.

Il listino ufficiale corrente (II numero anno 2023) riporta un valore al metro quadro commerciale per le abitazioni - I fascia ubicate nel Comune di Ciciliano (RM) pari ad **€ 800,00** (euro ottocento/00) - **Vu2**.

Fonti dirette

Operatori del settore e offerte di vendita

L'esame delle diverse offerte di vendita degli immobili nel Comune di Ciciliano (RM), ha fatto emergere, per immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso, un prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.016,66 (euro millesedici/66) come riportato nella sottostante tabella.

N.	Località	Superficie commerciale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
1	Via Beato Tommaso da Cori, 00020 Ciciliano (RM)	75 mq	€ 70.000,00	€/mq 933,33
2	Via Roma, 00020 Ciciliano (RM)	90 mq	€ 99.000,00	€/mq 1.100,00

Tabella 1 - Annunci di vendita di immobili simili a quello pignorato

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.016,66 (euro millesedici/00) si ritiene congruo applicare uno sconto pari all'8,5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 1.016,66 - 8,5 \% = € 930,24 \text{ (euro novecentotrenta/24)} - \text{Vu3}$$

Valore unitario medio

Per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro commerciale quello risultante dalla media tra il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Vu1, il valore unitario desunto dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) - Vu2 e il valore unitario ricavato dai prezzi unitari medi richiesti per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso (fonti dirette) - Vu3.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$\mathbf{Vum} = (\mathbf{Vu1} + \mathbf{Vu2} + \mathbf{Vu3}) / 3$$

$$\mathbf{Vum} = (\mathbf{€\ 900,00} + \mathbf{€\ 800,00} + \mathbf{€\ 930,24}) / 3 = \mathbf{€\ 876,75} \text{ approssimabile a } \mathbf{€\ 880,00} \text{ (euro ottocentottanta/00)}$$

Al valore unitario medio suddetto si ritiene congruo applicare un coefficiente decrementativo del 5 % che tenga conto:

- della dimensione dell'immobile pignorato, in relazione alle specificità della zona e all'attuale richiesta del mercato immobiliare;
- dello stato conservativo dell'immobile pignorato e della improrogabile necessità di eseguire interventi di rifacimento completo della pavimentazione dei terrazzi e del balcone con ripristino dell'impermeabilizzazione degli stessi.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore al metro quadro commerciale pari a:

$$\mathbf{V} = \mathbf{€\ 880,00} - 5\ \% = \mathbf{€\ 836,00} \text{ approssimabile a } \mathbf{€\ 835,00} \text{ (euro ottocentotrentacinque/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2	133,86 mq	835,00 €/mq	€ 111.773,10	100,00%	€ 111.773,10
Valore di stima:					€ 111.773,10

Valore di stima: € 111.773,10 (euro centooundicimilasettecentosettantatre/10)

Al valore di stima suddetto saranno detratti:

- gli oneri da sostenere per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria (versamento del conguaglio dell'oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria) oltre alle spese tecniche per la redazione della documentazione integrativa (redazione di elaborato grafico delle opere abusive con relativa documentazione fotografica e richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico), stimabili complessivamente in € 3.321,62,
- gli oneri da sostenere per la sanatoria degli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di C.I.L.A. (sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e spese tecniche), stimabili complessivamente in € 2.350,00;
- gli oneri da sostenere per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi mediante l'eliminazione delle opere abusive e non sanabili stimabili complessivamente in € 2.000,00.

Il tutto come dettagliatamente riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Il valore così determinato, sarà abbattuto forfettariamente nella misura del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per rilascio concessione edilizia in sanatoria	3.321,62	€
Oneri per la sanatoria degli interventi conformi alla normativa urbanistica ed edilizia	2.350,00	€
Lavori di ripristino dello stato dei luoghi mediante l'eliminazione delle opere non conformi alla normativa urbanistica ed edilizia	2.000,00	€
Valore del bene in seguito all'applicazione dei deprezzamenti	104.101,48	€
Abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti	10,00	%
Valore finale di stima	93.691,33	€

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 93.700,00 (euro novantatremilasettecento/00)

LOTTO 3

Criterio di formazione del lotto

Il bene n. 4 (sub 502) è accessibile dal civico 2 di Viale Conte Roncone, attraverso una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto (corte n. 1 campita in colore rosso nella sottostante planimetria). La corte suddetta, compresa tra Viale Conte Roncone e Via della Calzetta, circonda su due lati l'abitazione distinta in catasto con il sub 506 (bene n. 3) e dispone di un ulteriore accesso dalla strada privata a nord dell'edificio, tramite un cancello pedonale posto di fianco al portone di ingresso dell'abitazione. Tutte le finestre dell'abitazione distinta in catasto con il sub 506 (bene n. 3), ad eccezione della finestra del soggiorno sul prospetto nord, affacciano sulla predetta corte.

Come già specificato nel paragrafo "regolarità edilizia", i beni n. 4 e n. 5, distinti in catasto rispettivamente con i sub 502 e 503 sono oggetto di domanda di concessione in sanatoria prot. 2192 in data 25/09/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione di locale interrato a destinazione artigianale - falegnameria). Ciascuna delle unità immobiliari suddette (sub 502 e 503), infatti, costituisce una porzione del locale a destinazione artigianale abusivamente realizzato in assenza della licenza edilizia o concessione tra l'anno 1977 e l'anno 1983, frazionato senza titolo in catasto in epoca successiva alla presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

Il bene n. 5 (sub 503) è accessibile da un cancello pedonale senza numero civico su Viale Conte Roncone, attraverso una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto (corte n. 2 campita in colore rosso nella sottostante planimetria). Dalla medesima corte è inoltre possibile accedere al bene n. 6 (sub 507), che su di essa dispone di un accesso secondario (l'accesso principale al bene avviene infatti dalla strada privata a nord del fabbricato).

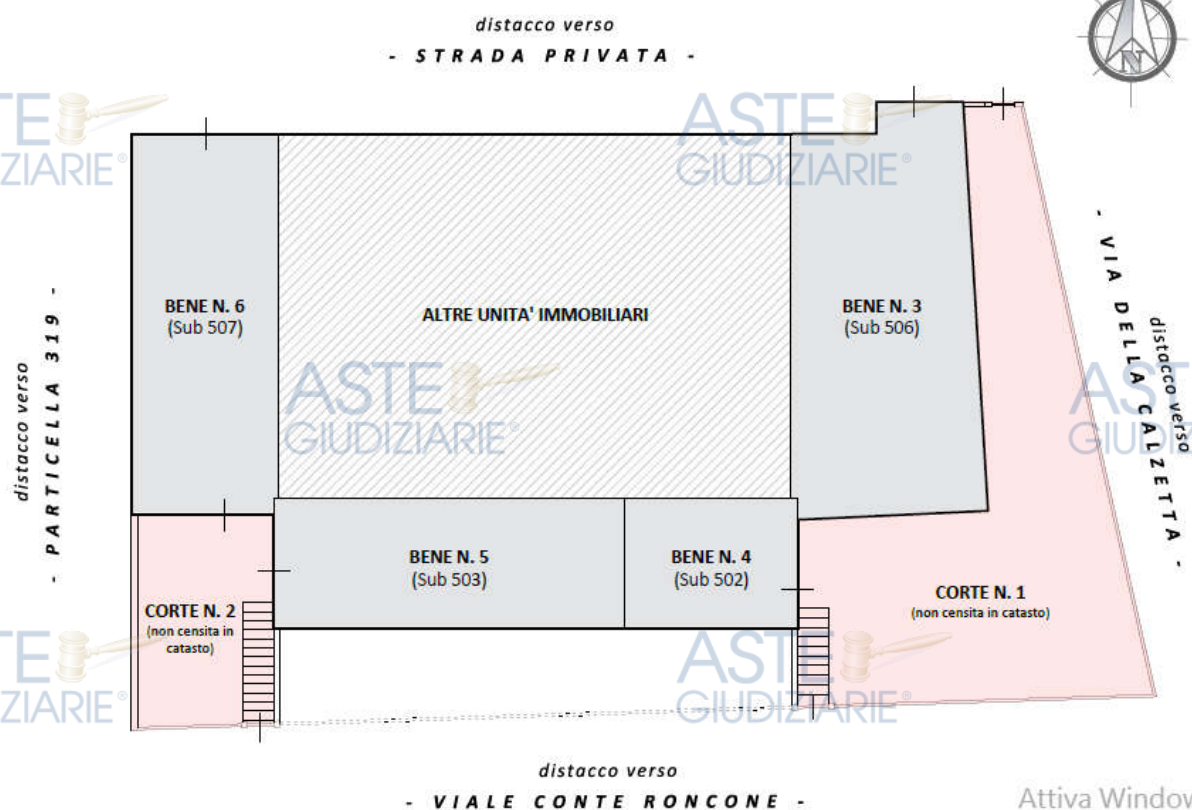
Come già specificato nel paragrafo "regolarità edilizia", il bene n. 6 (sub 507) è oggetto di domanda di concessione in sanatoria prot. 669 in data 29/03/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 con destinazione d'uso garage (descrizione abuso: realizzazione garage in Viale Conte Roncone) e il mutamento di destinazione d'uso in negozio è avvenuto senza alcun titolo in catasto.

In definitiva il lotto in oggetto si compone di un'abitazione (bene n. 3 – sub 506), un garage (bene n. 6 – sub 507) e due locali artigianali (beni n. 4 e n. 5 – sub 502 e 503) che, successivamente al ritiro della concessione edilizia in sanatoria, potranno essere convertiti in locali di deposito/magazzino, quali accessori/pertinenze dell'unità ad uso residenziale.

Per le ragioni sopra esposte i beni pignorati n. 3, 4, 5 e 6 possono essere venduti in unico lotto in quanto legati da vincoli di natura edilizia/urbanistica e di tipo funzionale e "strutturale".

La vendita dovrà essere preceduta dall'identificazione in catasto delle corti esterne non ancora censite (corti n. 1 e n. 2 nella sottostante planimetria).

PLANIMETRIA GENERALE



Planimetria generale con identificazione dei beni n. 3, 4, 5, 6 e delle corti esterne non censite in catasto

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1

Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dalla strada privata asfaltata sul lato nord del fabbricato (sul fronte opposto rispetto a Viale Conte Roncone e a valle dello stesso), in prossimità dell'intersezione con Via della Calzetta. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 61,12 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 1,85 mq, soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 32,72 mq, disimpegno di superficie utile pari a 4,67 mq, bagno di superficie utile pari a 3,15 mq, camera di superficie utile pari a 11,48 mq e ripostiglio di superficie utile pari a 7,25 mq. L'altezza interna degli ambienti dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,85 m ad eccezione del disimpegno e del soggiorno con angolo cottura che sono provvisti di controsoffitto ad un'altezza pari a 2,70 m. L'appartamento è dotato di

infissi esterni in legno (ad eccezione di una finestra del soggiorno, in PVC) con avvolgibili in materiale plastico. Tutti gli infissi esterni sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione degli ambienti è in gres effetto legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario risultano installati e funzionanti mentre l'impianto di riscaldamento, pur essendo presente, non risulta attivo a causa della mancata installazione del generatore di calore. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da scaldacqua elettrico installato nel bagno. L'appartamento risulta parzialmente interrato su due lati e lungo il perimetro esterno corrispondente ai suddetti lati è separato dal terreno attraverso un'intercapedine/corridoio a cielo aperto di larghezza pari a circa 85/90 cm.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 506, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 60.482,40

Perizia di stima

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) e da indagini di mercato (fonti dirette).

Fonti indirette

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre del 2023, fissa il valore unitario delle abitazioni civili ubicate nel Comune di Ciciliano (RM), fascia centrale, zona entro abitato, codice di zona B1, in uno stato conservativo normale, tra un minimo di € 650,00 (euro seicentocinquanta/00) ed un massimo di € 950,00 (euro novecentocinquanta/00).

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a 900,00 €/mq che rappresenta la media tra il valore minimo e il valore massimo della quotazione.

$$V = \text{€ } 900,00 \text{ (euro novecento/00)} - Vu1$$

Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ("B.I.R.") è il risultato delle attività di indagine e di rilevamento dei prezzi riscontrati sul mercato immobiliare, effettuate ai fini della formazione delle quotazioni immobiliari correnti nella Città metropolitana di Roma Capitale.

Le rilevazioni costituiscono un riferimento istituzionale previsto dall'Ordinamento delle Camere di Commercio e dai Regolamenti sui Mercati.

Il Listino riporta i valori al metro quadrato commerciale, sia per le compravendite che per le locazioni.

Le quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma rappresentano i valori correnti rilevati nel periodo di riferimento sulla base dei prezzi delle transazioni di mercato, costituiscono un dato storico oggettivo e rappresentano i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie presenti nelle zone di riferimento.

Il listino ufficiale corrente (II numero anno 2023) riporta un valore al metro quadro commerciale per le abitazioni - I fascia ubicate nel Comune di Ciciliano (RM) pari ad **€ 800,00** (euro ottocento/00) - **Vu2.**

Fonti dirette**Operatori del settore e offerte di vendita**

L'esame delle diverse offerte di vendita degli immobili nel Comune di Ciciliano (RM), ha fatto emergere, per immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso, un prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.016,66 (euro millesedici/66) come riportato nella sottostante tabella.

N.	Località	Superficie commerciale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
1	Via Beato Tommaso da Cori, 00020 Ciciliano (RM)	75 mq	€ 70.000,00	€/mq 933,33
2	Via Roma, 00020 Ciciliano (RM)	90 mq	€ 99.000,00	€/mq 1.100,00

Tabella 1 - Annunci di vendita di immobili simili a quello pignorato

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.016,66 (euro millesedici/00) si ritiene congruo applicare uno sconto pari all'8,5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 1.016,66 - 8,5 \% = € 930,24 \text{ (euro novecentotrenta/24)} - \text{Vu3}$$

Valore unitario medio

Per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro commerciale quello risultante dalla media tra il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Vu1, il valore unitario desunto dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) - Vu2 e il valore unitario ricavato dai prezzi unitari medi richiesti per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso (fonti dirette) - Vu3.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$V_{um} = (Vu1 + Vu2 + Vu3) / 3$$

$$V_{um} = (€ 900,00 + € 800,00 + € 930,24) / 3 = € 876,75 \text{ approssimabile a } € 880,00 \text{ (euro ottocentottanta/00)}$$

Al valore unitario medio suddetto si ritiene congruo applicare un coefficiente decrementativo del 10 % che tenga conto:

- della particolare ubicazione dell'immobile pignorato, ubicato al piano seminterrato;
- delle caratteristiche costruttive dell'immobile pignorato, ottenuto per mutamento di destinazione d'uso di un locale precedentemente adibito a laboratorio di lucidatura;
- dello stato conservativo dell'immobile pignorato e della necessità di eseguire interventi finalizzati al ripristino della salubrità degli ambienti.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore al metro quadro commerciale pari a:

$$V = € 880,00 - 10 \% = € 792,00 \text{ approssimabile a } € 790,00 \text{ (euro settecentonovanta/00)}$$

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1

Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 2 di Viale Conte Roncone, attraverso una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto. Una porta in metallo, ai piedi della rampa di scale, immette in un vano di forma rettangolare di superficie utile pari a 18,00 mq e altezza netta interna pari a 2,40 m. Il locale è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura di blocchetti di tufo (ad eccezione della parete verso nord, che divide il bene da altre unità immobiliari, realizzata in muratura di laterizio) e con solaio superiore in travetti di calcestruzzo con interposti elementi in laterizio. Il locale è privo di qualsivoglia finitura e di impianti. Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 502, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 10.291,60

Perizia di stima

Il bene in oggetto ubicato a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone al piano S1, distinto al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 502 (civico 2), è oggetto di **domanda di concessione in sanatoria prot. 2192 in data 25/09/1986** ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione di locale interrato a destinazione artigianale - falegnameria), congiuntamente all'attigua unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al foglio 4 particella 317 sub 503 - bene n. 5.

Ciascuna delle unità immobiliari suddette (sub 502 e 503) costituisce una porzione del locale a destinazione **artigianale** abusivamente realizzato in assenza della licenza edilizia o concessione tra l'anno 1977 e l'anno 1983. Dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal sig.

e allegata al fascicolo di condono edilizio si evince che

*"l'abuso realizzato presso il proprio fabbricato in Viale Conte Roncone (locale interrato - posto fra Viale Conte Roncone e la costruzione stessa adibito a **falegnameria**) è stato realizzata nel periodo che va dal 30/01/1977 al 01/10/1983".* La destinazione d'uso **falegnameria** è inoltre ulteriormente evidenziata nella relazione tecnica descrittiva delle opere abusive depositata nel fascicolo di condono edilizio.

Secondo quanto sopra riportato **si può affermare che la destinazione d'uso edilizia dei locali** ubicati a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone piano S1, distinti al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 502 (bene n. 4) e sub 503 (bene n. 5), **sia quella di locale artigianale - falegnameria** e che il mutamento di destinazione d'uso in magazzino/locale di deposito sia stata eseguita senza alcun titolo in catasto. Senza alcun titolo è stato inoltre eseguito in catasto il frazionamento dei locali, che derivano infatti dalla divisione di un unico locale di più ampia consistenza esistente alla data di presentazione della domanda di condono prot. 2192 del 25/09/1986.

Premesso quanto sopra riportato e considerato:

- che la destinazione d'uso di falegnameria dichiarata nella domanda di condono edilizio prot. 2192 in data 25/09/1986 scaturiva da esigenze contingenti nel periodo di presentazione della domanda di condono e ora non più esistenti;
- che il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, inserito in un contesto nel quale le attività artigianali potrebbero risultare incompatibili;
- che le caratteristiche intrinseche del locale sono confacenti alla destinazione d'uso di deposito/magazzino;

- che in seguito al ritiro della concessione edilizia in sanatoria il mutamento di destinazione d'uso da locale artigianale/falegnameria a deposito può avvenire senza l'esecuzione di opere edilizie;

tutto quanto sopra premesso, **il sottoscritto ritiene che il valore di mercato dell'immobile pignorato possa essere stimato secondo la destinazione d'uso di deposito/magazzino, quale locale accessorio dell'abitazione distinta in catasto al foglio 4 particella 317 sub 502 (bene n. 3), con la quale viene venduta in unico lotto.**

Nel caso in esame, per la determinazione del valore unitario medio del bene assoggettato a pignoramento, da destinare a locale di deposito/magazzino, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo pari a 0,50 al valore unitario medio dei fabbricati a destinazione residenziale, così come determinato per la stima del bene n. 3. Tale valore corrisponde al coefficiente di differenziazione delle superfici coperte accessorie (nel caso in esame da destinare a locale di deposito/magazzino) rispetto alle superfici principali che, secondo lo standard di calcolo della superficie commerciale adottato nel sistema delle borse immobiliari per la rilevazione delle superfici e per la conseguente stima degli immobili, deve essere compreso tra il 35% e non oltre il 60%.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$\text{Vum} = \text{Vum} \times 50 \%$$

$$\text{Vum} = € 880,00 \times 50 \% = € 440,00 \text{ (euro quattrocentoquaranta/00)}$$

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1
Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile da un cancello pedonale senza numero civico su Viale Conte Roncone, attraverso una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto. Una porta in metallo, ai piedi della rampa di scale, immette all'interno del bene in oggetto avente superficie utile complessiva pari a 32,84 mq e composto da due vani di superficie pari a circa 13 mq ciascuno e un servizio igienico in corso di realizzazione, posto in fondo all'unità immobiliare, di superficie utile pari a circa 7 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,95 m. Il locale è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura di blocchetti di tufo (ad eccezione della parete verso nord, che divide il bene da altre unità immobiliari, realizzata in muratura di laterizio) e con solaio superiore in travetti di calcestruzzo con interposti elementi in laterizio. Le pareti del locale risultano intonacate con evidenza di tracce per il passaggio dei cavi elettrici chiuse con malta e non rifinite con intonaco, la pavimentazione dei due vani di superficie pari a circa 13 mq ciascuno è costituita da marmette di graniglia, mentre nel bagno in corso di costruzione è stato realizzato il solo massetto senza alcuna sovrastante pavimentazione. Secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo, il bene assoggettato a pignoramento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interrotti e mai terminati, finalizzati al mutamento di destinazione d'uso in residenziale dell'unità immobiliare. Quanto sopra è desumibile dalla predisposizione di impianti per una cucina all'interno del vano di ingresso, alla presenza di un camino, di uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria e dalla predisposizione di impianto elettrico e idrico-sanitario nel bagno per uso residenziale. Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 503, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 18.334,80

Perizia di stima

Il bene in oggetto, ubicato a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone al piano S1, distinto al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 503, è oggetto di **domanda di concessione in sanatoria prot. 2192 in data 25/09/1986** ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione di locale interrato a destinazione artigianale - falegnameria), congiuntamente all'attigua unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al foglio 4 particella 317 sub 502 - bene n. 4.

Ciascuna delle unità immobiliari suddette (sub 503 e 502) costituisce una porzione del locale a destinazione **artigianale** abusivamente realizzato in assenza della licenza edilizia o concessione tra l'anno 1977 e l'anno 1983. Dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal sig.

e allegata al fascicolo di condono edilizio si evince che *"l'abuso realizzato presso il proprio fabbricato in Viale Conte Roncone (locale interrato - posto fra Viale Conte Roncone e la costruzione stessa adibito a **falegnameria**) è stato realizzato nel periodo che va dal 30/01/1977 al 01/10/1983"*. La destinazione d'uso **falegnameria** è inoltre ulteriormente evidenziata nella relazione tecnica descrittiva delle opere abusive depositata nel fascicolo di condono edilizio.

Secondo quanto sopra riportato si può affermare che la destinazione d'uso edilizia dei locali ubicati a Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone piano S1, distinti al catasto fabbricati del Comune di Ciciliano (RM) al foglio 4 particella 317 sub 502 (bene n. 4) e sub 503 (bene n. 5), sia quella di locale artigianale - falegnameria e che il mutamento di destinazione d'uso in magazzino/locale di deposito sia stata eseguita senza alcun titolo in catasto. Senza alcun titolo è stato inoltre eseguito in catasto il frazionamento dei locali, che derivano infatti dalla divisione di un unico locale di più ampia consistenza esistente alla data di presentazione della domanda di condono prot. 2192 del 25/09/1986.

Premesso quanto sopra riportato e considerato:

- che la destinazione d'uso di falegnameria dichiarata nella domanda di condono edilizio prot. 2192 in data 25/09/1986 scaturiva da esigenze contingenti nel periodo di presentazione della domanda di condono e ora non più esistenti;
- che il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, inserito in un contesto nel quale le attività artigianali potrebbero risultare incompatibili;
- che le caratteristiche intrinseche del locale sono confacenti alla destinazione d'uso di deposito/magazzino;
- che in seguito al ritiro della concessione edilizia in sanatoria il mutamento di destinazione d'uso da locale artigianale/falegnameria a deposito può avvenire senza l'esecuzione di opere edilizie;

tutto quanto sopra premesso, **il sottoscritto ritiene che il valore di mercato dell'immobile pignorato possa essere stimato secondo la destinazione d'uso di deposito/magazzino, quale locale accessorio dell'abitazione distinta in catasto al foglio 4 particella 317 sub 502 (bene n. 3), con la quale viene venduta in unico lotto.**

Nel caso in esame, per la determinazione del valore unitario medio del bene assoggettato a pignoramento, da destinare a locale di deposito/magazzino, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo pari a 0,50 al valore unitario medio dei fabbricati a destinazione residenziale, così come determinato per la stima del bene n. 3. Tale valore corrisponde al coefficiente di differenziazione delle superfici coperte accessorie (nel caso in esame da destinare a locale di deposito/magazzino) rispetto alle superfici principali che, secondo lo standard di calcolo della superficie commerciale adottato nel sistema delle borse immobiliari per la rilevazione delle superfici e per la conseguente stima degli immobili, deve essere compreso tra il 35% e non oltre il 60%.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$Vum = Vum \times 50 \%$$

$$Vum = € 880,00 \times 50 \% = € 440,00 \text{ (euro quattrocentoquaranta/00)}$$

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1
Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dalla strada privata asfaltata sul lato nord del fabbricato (sul fronte opposto rispetto a Viale Conte Roncone e a valle dello stesso). Il bene in oggetto dispone inoltre di un accesso secondario dalla corte esterna non censita in catasto con ingrasso da Viale Conte Roncone, da cui avviene anche l'accesso principale al bene n. 5 (sub 503). Il locale, edificato a confine con la particella 319 (confine ovest) ha una superficie utile complessiva pari a 49,64 mq e si compone di un locale di superficie utile pari a 47,39 mq con annesso servizio igienico di superficie utile pari a 2,25 mq. L'altezza interna dell'ambiente principale è pari a 2,75 m mentre l'altezza interna del servizio igienico, rialzato di un gradino, è pari a 2,65 m. L'accesso principale dalla strada privata a nord del bene, avviene attraverso una vetrina in metallo di ampie dimensioni protetta con serranda avvolgibile anch'essa in metallo. L'accesso dalla corte interna non censita in catasto, rialzata di 4 gradini rispetto al piano di calpestio del locale, avviene per mezzo di una porta in metallo. Sul prospetto sud sono presenti 2 finestre (di cui una di modeste dimensioni all'interno del servizio igienico) con telaio in metallo e vetro singolo. La pavimentazione degli ambienti è in cotto. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; risultano installati l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario oltre a due macchine per la climatizzazione degli ambienti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 507, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 24.376,80

Perizia di stima

Il bene sarà stimato tenendo conto della destinazione d'uso che risulta dalla domanda di concessione in sanatoria prot. 669 in data 29/03/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione garage in Viale Conte Roncone), a nulla rilevando il mutamento di destinazione d'uso in negozio eseguito senza alcun titolo in catasto.

Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo "regolarità edilizia".

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e da indagini di mercato (fonti dirette).

Fonti indirette

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre del 2023, fissa il valore unitario dei box ubicati nel Comune di Ciciliano (RM), fascia centrale, zona entro abitato, codice di zona B1, in uno stato conservativo normale, tra un minimo di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) ed un massimo di € 500,00 (euro cinquecento/00).

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si ritiene congruo



applicare il valore unitario pari a 425,00 €/mq che rappresenta la media tra il valore minimo e il valore massimo della quotazione.

$$V = \text{€ } 425,00 \text{ (euro quattrocentoventicinque/00)} - \text{Vu1}$$

Fonti dirette

Operatori del settore e offerte di vendita

L'esame delle diverse offerte di vendita degli immobili nel Comune di Ciciliano (RM), ha fatto emergere, per immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso, un prezzo unitario medio richiesto pari ad € 562,50 (euro cinquecentosessantadue/50) come riportato nella sottostante tabella.

N.	Località	Superficie commerciale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
1	Via degli Orti, 00020 Ciciliano (RM)	80 mq	€ 45.000,00	€/mq 562,50

Tabella 1 - Annunci di vendita di immobili simili a quello pignorato

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad € 562,50 (euro cinquecentosessantadue/50) si ritiene congruo applicare uno sconto pari all'8,5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = \text{€ } 562,50 - 8,5 \% = \text{€ } 514,69 \text{ (euro novecentotrenta/24)} - \text{Vu2}$$

Valore unitario medio

Per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro commerciale quello risultante dalla media tra il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Vu1 e il valore unitario ricavato dai prezzi unitari medi richiesti per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso (fonti dirette) - Vu2.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$\text{Vum} = (\text{Vu1} + \text{Vu2}) / 2$$

$$\text{Vum} = (\text{€ } 425,00 + \text{€ } 514,69) / 2 = \text{€ } 469,84 \text{ approssimabile a € } 470,00 \text{ (euro quattrocentosettanta/00)}$$

Al valore unitario medio suddetto si ritiene congruo applicare un coefficiente decrementativo del 10 % che tenga conto dello stato conservativo dell'immobile, in disuso da tempo e della necessità di eseguire interventi finalizzati al ripristino della salubrità degli ambienti.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore al metro quadro commerciale pari a:

$$V = \text{€ } 470,00 - 10 \% = \text{€ } 423,00 \text{ approssimabile a € } 420,00 \text{ (euro quattrocentoventi/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1	76,56 mq	790,00 €/mq	€ 60.482,40	100,00%	€ 60.482,40
Bene N° 4 - Deposito Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1	23,39 mq	440,00 €/mq	€ 10.291,60	100,00%	€ 10.291,60
Bene N° 5 - Magazzino Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	41,67 mq	440,00 €/mq	€ 18.334,80	100,00%	€ 18.334,80
Bene N° 6 - Negozio Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1	58,04 mq	420,00 €/mq	€ 24.376,80	100,00%	€ 24.376,80
Valore di stima:					€ 113.485,60

Valore di stima: € 113.485,60 (euro centotredicimilaquattrocentottantacinque/60)

Al valore di stima suddetto saranno detratti:

- gli oneri da sostenere per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria prot. 670 del 29/03/1986 (bene n. 3) oltre alle spese tecniche per la redazione della documentazione integrativa (redazione di elaborato grafico delle opere abusive con relativa documentazione fotografica e richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico), stimabili complessivamente in € 6.154,34;
- gli oneri da sostenere per la sanatoria degli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di C.I.L.A. (sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e spese tecniche) all'interno del bene n. 3, stimabili complessivamente in € 2.150,00;
- gli oneri da sostenere per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria prot. 2192 del 25/08/1986 (bene n. 4 e n. 5) oltre alle spese tecniche per la redazione della documentazione integrativa (redazione di elaborato grafico delle opere abusive con relativa documentazione fotografica e richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico), stimabili complessivamente in € 3.103,92;
- gli oneri da sostenere per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi esistente alla data di presentazione della domanda di condono nei beni n. 4 e 5 stimabili complessivamente in € 800,00;
- gli oneri da sostenere per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria prot. 669 del 29/03/1986 (bene n. 6) oltre alle spese tecniche per la redazione della documentazione integrativa (redazione di elaborato grafico delle opere abusive con relativa documentazione

fotografica e richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico), stimabili complessivamente in € 3.688,04;

- gli oneri da sostenere per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi alla data di presentazione della domanda di condono nel bene n. 6, stimabili complessivamente in € 2.000,00.

Il tutto come dettagliatamente riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Il valore così determinato, sarà abbattuto forfettariamente nella misura del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria (beni n. 3, 4, 5 e 6)	12.946,30	€
Oneri per la sanatoria degli interventi conformi alla normativa urbanistica ed edilizia (bene n. 3)	2.150,00	€
Lavori di ripristino dello stato dei luoghi mediante l'eliminazione delle opere non conformi alla normativa urbanistica ed edilizia (beni n. 4, 5 e 6)	2.800,00	€
Valore del bene in seguito all'applicazione dei deprezzamenti	95.589,30	€
Abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti	10,00	%
Valore finale di stima	86.030,37	€

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 86.000,00 (euro ottantaseimila/00)

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1

Il bene pignorato è ubicato al piano primo int. 1 dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso un vano scala comune non dotato di ascensore da cui ha accesso un'altra unità immobiliare sullo stesso piano e l'appartamento al piano secondo. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 90,14 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 5,82 mq, piccolo servizio igienico di superficie utile pari a 1,73 mq, soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 36,86 mq, disimpegno di superficie utile pari a 7,42 mq, camera di superficie utile pari a 14,02 mq, camera di superficie utile pari a 11,22 mq, ripostiglio di superficie utile pari a 5,84 mq e bagno di superficie utile pari a 7,23 mq. Completa l'appartamento un ampio balcone perimetrale di 35,33 mq. L'altezza interna degli ambienti dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,95 m ad eccezione del bagno e del disimpegno che sono provvisti di controsoffitto ad un'altezza pari rispettivamente a 2,70 m e 2,45 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con scuri anch'essi in legno. Le porte interne sono in legno di colore bianco, la pavimentazione del balcone è costituita da marmette in cemento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. Il soggiorno con annesso angolo di cottura e le camere sono inoltre dotate di impianti per la climatizzazione estiva degli ambienti.

L'appartamento non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria in quanto il vano scala dell'edificio non è servito da ascensore; il costo medio di un montascale per un piano è stimabile in € 4.000,00 circa. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 508, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 99.510,40

Perizia di stima

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) e da indagini di mercato (fonti dirette).

Fonti indirette

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre del 2023, fissa il valore unitario delle abitazioni civili ubicate nel Comune di Ciciliano (RM), fascia centrale, zona entro abitato, codice di zona B1, in uno stato conservativo normale, tra un minimo di € 650,00 (euro seicentocinquanta/00) ed un massimo di € 950,00 (euro novecentocinquanta/00).

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a 900,00 €/mq.

$$V = \text{€ } 900,00 \text{ (euro novecento/00)} - \text{Vu1}$$

Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ("B.I.R.") è il risultato delle attività di indagine e di rilevamento dei prezzi riscontrati sul mercato immobiliare, effettuate ai fini della formazione delle quotazioni immobiliari correnti nella Città metropolitana di Roma Capitale.

Le rilevazioni costituiscono un riferimento istituzionale previsto dall'Ordinamento delle Camere di Commercio e dai Regolamenti sui Mercati.

Il Listino riporta i valori al metro quadrato commerciale, sia per le compravendite che per le locazioni. Le quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma rappresentano i valori correnti rilevati nel periodo di riferimento sulla base dei prezzi delle transazioni di mercato, costituiscono un dato storico oggettivo e rappresentano i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie presenti nelle zone di riferimento.

Il listino ufficiale corrente (II numero anno 2023) riporta un valore al metro quadro commerciale per le abitazioni - I fascia ubicate nel Comune di Ciciliano (RM) pari ad **€ 800,00** (euro ottocento/00) - **Vu2.**

Fonti dirette

Operatori del settore e offerte di vendita

L'esame delle diverse offerte di vendita degli immobili nel Comune di Ciciliano (RM), ha fatto emergere, per immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello

stesso, un prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.016,66 (euro millesedici/66) come riportato nella sottostante tabella.

N.	Località	Superficie commerciale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
1	Via Beato Tommaso da Cori, 00020 Ciciliano (RM)	75 mq	€ 70.000,00	€/mq 933,33
2	Via Roma, 00020 Ciciliano (RM)	90 mq	€ 99.000,00	€/mq 1.100,00

Tabella 1 - Annunci di vendita di immobili simili a quello pignorato

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.016,66 (euro millesedici/00) si ritiene congruo applicare uno sconto pari all'8,5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 1.016,66 - 8,5 \% = \mathbf{€ 930,24} \text{ (euro novecentotrenta/24) - Vu3}$$

Valore unitario medio

Per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro commerciale quello risultante dalla media tra il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Vu1, il valore unitario desunto dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) - Vu2 e il valore unitario ricavato dai prezzi unitari medi richiesti per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso (fonti dirette) - Vu3.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$\mathbf{Vum} = (Vu1 + Vu2 + Vu3) / 3$$

$$\mathbf{Vum} = (€ 900,00 + € 800,00 + € 930,24) / 3 = € 876,75 \text{ approssimabile a } \mathbf{€ 880,00} \text{ (euro ottocentottanta/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1	113,08 mq	880,00 €/mq	€ 99.510,40	100,00%	€ 99.510,40
Valore di stima:					€ 99.510,40

Valore di stima: € 99.510,40 (euro novantanovemilacinquecentodieci/40)

Al valore di stima suddetto saranno detratti:

- gli oneri da sostenere per la sanatoria degli interventi eseguiti di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di C.I.L.A. e S.C.I.A. comprese le spese tecniche, stimabili complessivamente in € 4.500,00;
- gli oneri da sostenere per i lavori di adeguamento della superficie finestrata apribile della camera da letto di superficie pari a mq 14,02, stimabili complessivamente in € 2.000,00.

Il tutto come dettagliatamente riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Il valore così determinato, sarà abbattuto forfettariamente nella misura del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la sanatoria degli interventi difformi dal titolo abilitativo	4.500,00	€
Lavori per l'adeguamento della superficie del vano finestra alla normative vigente	2.000,00	€
Valore del bene in seguito all'applicazione dei deprezzamenti	93.010,40	€
Abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti	10,00	%
Valore finale di stima	83.709,36	€

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 83.700,00 (euro ottantatremilasettecento/00)

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T

Il bene pignorato è ubicato al piano terra dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso una corte comune pavimentata in lastrame di porfido da cui è anche possibile accedere al vano scala comune ai piani superiori dell'edificio. Il negozio in oggetto, destinato ad attività di ristorante/pizzeria, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 102,39 mq e si compone dei seguenti ambienti: area di somministrazione di superficie pari a 78,34 mq, cucina di superficie utile pari a 18,56 mq, ripostiglio di superficie utile pari a 1,67 mq, anti bagno di superficie utile pari a 1,78 mq e bagno di superficie utile pari a 2,04 mq. Sulla corte antistante il locale, pavimentata in lastrame di porfido, è presente una tettoia in legno aperta su tre lati, di superficie complessiva pari a 32,34 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 3,75 m, ad eccezione del servizio igienico in cui è presente un controsoffitto ad un'altezza di circa 2,70 m. L'immobile è dotato di infissi esterni in legno, ad eccezione della vetrina di ingresso in metallo e di due finestre sul lato nord in PVC di colore bianco. La pavimentazione è in cotto e in ceramica nel bagno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento produzione di acqua calda sanitaria) risultano installati e funzionanti. L'unità immobiliare è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 317, Sub. 504, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 99.570,50

Perizia di stima

L'interrogazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite ad immobili a destinazione commerciale ubicati nel Comune di Ciciliano (RM), non ha prodotto risultati a causa di quotazioni non disponibili. Allo stesso modo, per carenza di unità immobiliari o di volumi significativi di contratti, il listino ufficiale corrente (II numero anno 2023) della Borsa Immobiliare di Roma ("B.I.R.") indica la specifica N.Q. (Non Quotato) in riferimento ai locali commerciali ubicati nel Comune di Ciciliano (RM). L'esame delle diverse offerte di vendita non ha inoltre consentito di reperire i prezzi di vendita di immobili simili al bene pignorato per caratteristiche e destinazione d'uso.

La consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso, non ha restituito risultati per immobili a destinazione commerciale ubicati nel raggio di 1 Km dal Comune di Ciciliano, per il periodo compreso tra gennaio 2019 e gennaio 2023, a causa di carenza di un numero sufficiente di contratti.

L'analisi delle variazioni dei valori di mercato condotta sia per gli immobili a destinazione residenziale che per gli immobili a destinazione commerciale ubicati nel centro abitato di Ciciliano (RM), nel periodo compreso tra il 2010 e il 2015 nel quale sono disponibili entrambe le quotazioni immobiliari, ha evidenziato una progressiva diminuzione dei valori di mercato degli immobili con un mantenimento pressoché costante del rapporto tra i valori di mercato degli immobili a destinazione commerciale e i valori di mercato degli immobili a destinazione residenziale (+10%).

Pertanto, considerata l'oggettiva difficoltà nel reperimento di quotazioni immobiliari attendibili riferite ad immobili simili a quello oggetto di stima per caratteristiche e destinazione d'uso e considerato che l'applicazione di un differente criterio di stima, come ad esempio il valore di trasformazione, porterebbe a risultati non attendibili a causa del continuo ed indiscriminato aumento dei costi di ristrutturazione, il sottoscritto, nel caso in esame, ritiene congruo determinare il valore unitario medio del bene assoggettato a pignoramento, destinato a negozio, mediante l'applicazione di un coefficiente incrementativo del 10% al valore unitario medio dei fabbricati a destinazione residenziale facenti parte del medesimo edificio (valore unitario medio già determinato per la stima dei beni n. 2, 3, 6 e 7 - pari a € 880,00).

Pertanto, in virtù di quanto sopra, per il bene pignorato in oggetto avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

Vum = € 880,00 + 10 % = € 968,00 approssimabile a € 970,00 (euro novecentosettanta/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Negozio Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T	102,65 mq	970,00 €/mq	€ 99.570,50	100,00%	€ 99.570,50
Valore di stima:					€ 99.570,50

Valore di stima: € 99.570,50 (euro novantanovemilacinqueentasettanta/50)

Al valore di stima suddetto saranno detratti:

- gli oneri da sostenere per la sanatoria degli interventi difformi dal titolo abilitativo, comprese le spese tecniche, stimabili complessivamente in € 4.000,00;
- gli oneri da sostenere per i lavori di ripristino volti all'eliminazione delle opere abusive e non sanabili (demolizione/smontaggio della tettoia in legno antistante l'unità immobiliare), stimabili complessivamente in € 500,00.

Il tutto come dettagliatamente riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Il valore così determinato, sarà abbattuto forfettariamente nella misura del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la sanatoria degli interventi difformi dal titolo abilitativo	4.000,00	€
Lavori per la demolizione/smontaggio della tettoia in legno antistante l'unità immobiliare	500,00	€
Valore del bene in seguito all'applicazione dei deprezzamenti	95.070,50	€
Abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti	10,00	%
Valore finale di stima	85.563,45	€

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 85.550,00 (euro ottantacinquemilacinquecentocinquanta/00)

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T

Il bene pignorato è ubicato al piano terra int. A dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile da un cancello pedonale senza numero civico su Viale Conte Roncone, attraverso una corte esclusiva pavimentata. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 66,21 mq e si compone dei seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 25,82 mq, disimpegno di superficie utile pari a 8,62 mq, camera di superficie utile pari a 9,26 mq, camera di superficie utile pari a 15,95 mq e bagno di superficie utile pari a 6,56 mq. Completa l'appartamento una corte esclusiva pavimentata di superficie pari a 28,33 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto e uguale per tutti gli ambienti, è pari a circa 2,70 m (presenza di controsoffitto). L'appartamento è dotato di infissi esterni in PVC bianco con scuri in legno. Le porte interne sono in legno di colore bianco, la pavimentazione del bagno è in gres porcellanato effetto marmo, quella degli altri ambienti in gres effetto legno e la corte esterna di pertinenza esclusiva è pavimentata in lastre di porfido. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in ghisa. Il soggiorno con annesso angolo di cottura e la camera da letto di più ampie dimensioni sono inoltre dotati di impianti per la climatizzazione estiva degli ambienti.

L'appartamento potrà esser reso accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria mediante l'installazione di una piccola rampa di marciapiede per il superamento del dislivello esistente tra la quota della corte esterna e la quota del pavimento dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbicati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 505, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 71.588,00

Perizia di stima

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) e da indagini di mercato (fonti dirette).

Fonti indirette

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre del 2023, fissa il valore unitario delle abitazioni civili ubicate nel Comune di Ciciliano (RM), fascia centrale, zona entro abitato, codice di zona B1, in uno stato conservativo normale, tra un minimo di € 650,00 (euro seicentocinquanta/00) ed un massimo di € 950,00 (euro novecentocinquanta/00).

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a 900,00 €/mq.

$$V = \text{€ } 900,00 \text{ (euro novecento/00)} - \text{Vu1}$$

Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ("B.I.R.") è il risultato delle attività di indagine e di rilevamento dei prezzi riscontrati sul mercato immobiliare, effettuate ai fini della formazione delle quotazioni immobiliari correnti nella Città metropolitana di Roma Capitale.

Le rilevazioni costituiscono un riferimento istituzionale previsto dall'Ordinamento delle Camere di Commercio e dai Regolamenti sui Mercati.

Il Listino riporta i valori al metro quadrato commerciale, sia per le compravendite che per le locazioni.

Le quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma rappresentano i valori correnti rilevati nel periodo di riferimento sulla base dei prezzi delle transazioni di mercato, costituiscono un dato storico oggettivo e rappresentano i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie presenti nelle zone di riferimento.

Il listino ufficiale corrente (II numero anno 2023) riporta un valore al metro quadro commerciale per le abitazioni - I fascia ubicate nel Comune di Ciciliano (RM) pari ad **€ 800,00** (euro ottocento/00) - **Vu2**.

Fonti dirette

Operatori del settore e offerte di vendita

L'esame delle diverse offerte di vendita degli immobili nel Comune di Ciciliano (RM), ha fatto emergere, per immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello

stesso, un prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.016,66 (euro millesedici/66) come riportato nella sottostante tabella.

N.	Località	Superficie commerciale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
1	Via Beato Tommaso da Cori, 00020 Ciciliano (RM)	75 mq	€ 70.000,00	€/mq 933,33
2	Via Roma, 00020 Ciciliano (RM)	90 mq	€ 99.000,00	€/mq 1.100,00

Tabella 1 - Annunci di vendita di immobili simili a quello pignorato

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.016,66 (euro millesedici/00) si ritiene congruo applicare uno sconto pari all'8,5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 1.016,66 - 8,5 \% = € 930,24 \text{ (euro novecentotrenta/24) - Vu3}$$

Valore unitario medio

Per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro commerciale quello risultante dalla media tra il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Vu1, il valore unitario desunto dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) - Vu2 e il valore unitario ricavato dai prezzi unitari medi richiesti per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso (fonti dirette) - Vu3.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$Vum = (Vu1 + Vu2 + Vu3) / 3$$

$$Vum = (€ 900,00 + € 800,00 + € 930,24) / 3 = € 876,75 \text{ approssimabile a } € 880,00 \text{ (euro ottocentottanta/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T	81,35 mq	880,00 €/mq	€ 71.588,00	100,00%	€ 71.588,00
Valore di stima:					€ 71.588,00

Valore di stima: € 71.588,00 (euro settantunomilacinquecentottantotto/00)

Al valore di stima suddetto saranno detratti:

- gli oneri da sostenere per la sanatoria delle opere difformi dal titolo abilitativo, comprese le spese tecniche, stimabili complessivamente in € 8.000,00;

- gli oneri da sostenere per i lavori di adeguamento della superficie finestrata apribile del soggiorno con annesso angolo cottura, stimabili complessivamente in € 2.000,00.

Il tutto come dettagliatamente riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Il valore così determinato, sarà abbattuto forfettariamente nella misura del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la sanatoria degli interventi difformi dal titolo abilitativo	8.000,00	€
Lavori per l'adeguamento della superficie del vano finestra alla normative vigente	2.000,00	€
Valore del bene in seguito all'applicazione dei deprezzamenti	61.588,00	€
Abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti	10,00	%
Valore finale di stima	55.429,20	€

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 55.430,00 (euro cinquantacinquemilaquattrocentotrenta/00)

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

Guidonia Montecelio (RM), li data di deposito

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Di Giovanni Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Verbali di sopralluogo;
- ✓ Allegato 2 - Rilievo dello stato dei luoghi;
- ✓ Allegato 3 - Documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 4 - Documentazione catastale;
- ✓ Allegato 5 - Documentazione catastale storica;
- ✓ Allegato 6 - Ispezioni ipotecarie;
- ✓ Allegato 7 - Certificati anagrafici;
- ✓ Allegato 8 - Copia dei titoli abilitativi e delle domande di condono edilizio;
- ✓ Allegato 9 - Titoli di proprietà;
- ✓ Allegato 10 - Comunicazione inesistenza contratti di locazione;
- ✓ Allegato 11 - Quotazioni OMI e listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- ✓ Allegato 12 - Ricevute di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T

Il bene assoggettato a pignoramento è ubicato nel Comune di Ciciliano, nella Città metropolitana di Roma Capitale, in Via Costanzo Ciano snc. Il Comune di Ciciliano si trova all'esatto Est geografico di Tivoli, a cui è collegato dalla SP33a Empolitana e dal quale dista circa 15 Km. Il bene assoggettato a pignoramento fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. Il locale, destinato a cantina, è ubicato nel centro storico di Ciciliano, in un'area caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione residenziale. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene da Via Costanzo Ciano, strada dipartentesi da Via Salita di Corte e non accessibile ai mezzi destinati al trasporto. Un portone in legno ad unica anta introduce all'interno del locale cantina, composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare di superficie utile pari a 7,64 mq. L'altezza interna netta è pari a 2,30 m, le pareti esterne dell'unità immobiliare sono in muratura di pietrame di spessore pari a circa 55 cm, il solaio superiore è costituito da travi portanti in legno e sovrastante tavolato. Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura e di impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 614, Sub. 3, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento, sito nel Comune di Ciciliano (RM) in Via Costanzo Ciano, distinto in catasto al foglio 5 particella 614, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n. 12145 del 22/12/1989, ricade in zona A "centro storico", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Tav. B "Beni Paesaggistici" - Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale (art. 134 c. 1 lett. C d.Lgs. 42/04), Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (cs_258). L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

Prezzo base d'asta: € 3.460,00 (euro tremilaquattrocentosessanta/00)



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2

Il bene pignorato è ubicato al secondo ed ultimo piano dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso un vano scala comune non dotato di ascensore da cui hanno accesso altre due unità immobiliari al piano primo. L'appartamento, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 98,19 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 6,56 mq, bagno di superficie utile pari a 6,79 mq, dispensa/lavanderia di superficie utile pari a 7,59 mq, soggiorno di superficie utile pari a 36,16 mq, camera di superficie utile pari a 7,05 mq, camera di superficie utile pari a 14,48 mq e cucina di superficie utile pari a 19,56 mq. Completano l'appartamento un balcone di 4,93 mq con affaccio su Viale Conte Roncone e due terrazzi a livello di superficie complessiva pari a mq 92 circa. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,95 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con persiane anch'esse in legno. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da piastrelle in gres/ceramica mentre la pavimentazione del balcone e dei terrazzi è costituita da marmette in cemento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate ad eccezione delle camere da letto, le cui pareti sono rivestite da carta da parati; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. L'appartamento non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria in quanto il vano scala dell'edificio non è servito da ascensore; il costo medio di un montascale per due piani è stimabile in € 8.000,00 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento, sito nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone, distinto in catasto al foglio 4 particella 317, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n. 12145 del 22/12/1989, ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": 1) Sistema del Paesaggio Insediativo -Paesaggio degli Insediamenti Urbani; 2) Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Tav. B "Beni Paesaggistici" - Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale (art. 134 c. 1 lett. C d.Lgs. 42/04), Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (cs_258). Ai sensi dell'art. 44 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P.R. il fabbricato in cui sono ricompresi i beni assoggettati a pignoramento, pur essendo ricompreso nella porzione di fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, non rientra nei beni paesaggistici identitari di cui all'art. 44 delle norme tecniche in quanto ricade nelle aree urbanizzate individuate dal P.T.P.R., corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del



Prezzo base d'asta: € 93.700,00 (euro novantatremilasettecento/00)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1

Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dalla strada privata asfaltata sul lato nord del fabbricato (sul fronte opposto rispetto a Viale Conte Roncone e a valle dello stesso), in prossimità dell'intersezione con Via della Calzetta. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 61,12 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 1,85 mq, soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 32,72 mq, disimpegno di superficie utile pari a 4,67 mq, bagno di superficie utile pari a 3,15 mq, camera di superficie utile pari a 11,48 mq e ripostiglio di superficie utile pari a 7,25 mq. L'altezza interna degli ambienti dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,85 m ad eccezione del disimpegno e del soggiorno con angolo cottura che sono provvisti di controsoffitto ad un'altezza pari a 2,70 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno (ad eccezione di una finestra del soggiorno, in PVC) con avvolgibili in materiale plastico. Tutti gli infissi esterni sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione degli ambienti è in gres effetto legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario risultano installati e funzionanti mentre l'impianto di riscaldamento, pur essendo presente, non risulta attivo a causa della mancata installazione del generatore di calore. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da scaldacqua elettrico installato nel bagno. L'appartamento risulta parzialmente interrato su due lati e lungo il perimetro esterno corrispondente ai suddetti lati è separato dal terreno attraverso un'intercapedine/corridoio a cielo aperto di larghezza pari a circa 85/90 cm.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 506, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento, sito nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone, distinto in catasto al foglio 4 particella 317, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n. 12145 del 22/12/1989, ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": 1) Sistema del Paesaggio Insediativo -Paesaggio degli Insediamenti Urbani; 2) Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Tav. B "Beni Paesaggistici" - Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale (art. 134 c. 1 lett. C d.Lgs. 42/04), Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (cs. 258). Ai sensi dell'art. 44 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P.R. il fabbricato in cui sono ricompresi i beni assoggettati a pignoramento, pur essendo compreso nella porzione di fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, non rientra nei beni paesaggistici identitari di cui all'art. 44 delle norme tecniche in quanto ricade nelle aree urbanizzate individuate dal P.T.P.R., corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. L'edificio ricade in zona



sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1
Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 2 di Viale Conte Roncone, attraverso una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto. Una porta in metallo, ai piedi della rampa di scale, immette in un vano di forma rettangolare di superficie utile pari a 18,00 mq e altezza netta interna pari a 2,40 m. Il locale è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura di blocchetti di tufo (ad eccezione della parete verso nord, che divide il bene da altre unità immobiliari, realizzata in muratura di laterizio) e con solaio superiore in travetti di calcestruzzo con interposti elementi in laterizio. Il locale è privo di qualsivoglia finitura e di impianti. Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 502, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento, sito nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone, distinto in catasto al foglio 4 particella 317, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n. 12145 del 22/12/1989, ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": 1) Sistema del Paesaggio Insediativo -Paesaggio degli Insediamenti Urbani; 2) Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Tav. B "Beni Paesaggistici" - Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale (art. 134 c. 1 lett. C d.Lgs. 42/04), Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (cs_258). Ai sensi dell'art. 44 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P.R. il fabbricato in cui sono ricompresi i beni assoggettati a pignoramento, pur essendo ricompreso nella porzione di fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, non rientra nei beni paesaggistici identitari di cui all'art. 44 delle norme tecniche in quanto ricade nelle aree urbanizzate individuate dal P.T.P.R., corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1
Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile da un cancello pedonale senza numero civico su Viale Conte Roncone, attraverso una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto. Una porta in metallo, ai piedi della rampa di scale, immette all'interno del bene in oggetto avente superficie utile complessiva pari a 32,84 mq e composto da due vani di superficie pari a circa 13 mq ciascuno e un servizio igienico in corso di

realizzazione, posto in fondo all'unità immobiliare, di superficie utile pari a circa 7 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,95 m. Il locale è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura di blocchetti di tufo (ad eccezione della parete verso nord, che divide il bene da altre unità immobiliari, realizzata in muratura di laterizio) e con solaio superiore in travetti di calcestruzzo con interposti elementi in laterizio. Le pareti del locale risultano intonacate con evidenza di tracce per il passaggio dei cavi elettrici chiuse con malta e non rifinite con intonaco, la pavimentazione dei due vani di superficie pari a circa 13 mq ciascuno è costituita da marmette di graniglia, mentre nel bagno in corso di costruzione è stato realizzato il solo massetto senza alcuna sovrastante pavimentazione. Secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo, il bene assoggettato a pignoramento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interrotti e mai terminati, finalizzati al mutamento di destinazione d'uso in residenziale dell'unità immobiliare. Quanto sopra è desumibile dalla predisposizione di impianti per una cucina all'interno del vano di ingresso, alla presenza di un camino, di uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria e dalla predisposizione di impianto elettrico e idrico-sanitario nel bagno per uso residenziale. Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 503, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento, sito nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone, distinto in catasto al foglio 4 particella 317, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n. 12145 del 22/12/1989, ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": 1) Sistema del Paesaggio Insediativo -Paesaggio degli Insediamenti Urbani; 2) Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Tav. B "Beni Paesaggistici" - Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale (art. 134 c. 1 lett. C d.Lgs. 42/04), Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (cs_258). Ai sensi dell'art. 44 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P.R. il fabbricato in cui sono ricompresi i beni assoggettati a pignoramento, pur essendo ricompreso nella porzione di fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, non rientra nei beni paesaggistici identitari di cui all'art. 44 delle norme tecniche in quanto ricade nelle aree urbanizzate individuate dal P.T.P.R., corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

- **Bene N° 6** - Negoziato ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1

Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dalla strada privata asfaltata sul lato nord del fabbricato (sul fronte opposto rispetto a Viale Conte Roncone e a valle dello stesso). Il bene in oggetto dispone inoltre di un accesso secondario dalla corte esterna non censita in catasto con ingrosso da Viale Conte Roncone, da cui avviene anche l'accesso principale al bene n. 5 (sub 503). Il locale, edificato a confine con la particella 319 (confine ovest) ha una superficie utile complessiva pari a 49,64 mq e si compone di un locale di superficie utile pari a 47,39 mq con

annesso servizio igienico di superficie utile pari a 2,25 mq. L'altezza interna dell'ambiente principale è pari a 2,75 m mentre l'altezza interna del servizio igienico, rialzato di un gradino, è pari a 2,65 m. L'accesso principale dalla strada privata a nord del bene, avviene attraverso una vetrina in metallo di ampie dimensioni protetta con serranda avvolgibile anch'essa in metallo. L'accesso dalla corte interna non censita in catasto, rialzata di 4 gradini rispetto al piano di calpestio del locale, avviene per mezzo di una porta in metallo. Sul prospetto sud sono presenti 2 finestre (di cui una di modeste dimensioni all'interno del servizio igienico) con telaio in metallo e vetro singolo. La pavimentazione degli ambienti è in cotto. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; risultano installati l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario oltre a due macchine per la climatizzazione degli ambienti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 507, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento, sito nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone, distinto in catasto al foglio 4 particella 317, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n. 12145 del 22/12/1989, ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": 1) Sistema del Paesaggio Insediativo -Paesaggio degli Insediamenti Urbani; 2) Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Tav. B "Beni Paesaggistici" - Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale (art. 134 c. 1 lett. C d.Lgs. 42/04), Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (cs_258). Ai sensi dell'art. 44 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P.R. il fabbricato in cui sono ricompresi i beni assoggettati a pignoramento, pur essendo ricompreso nella porzione di fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, non rientra nei beni paesaggistici identitari di cui all'art. 44 delle norme tecniche in quanto ricade nelle aree urbanizzate individuate dal P.T.P.R., corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

Prezzo base d'asta: € 86.000,00 (euro ottantaseimila/00)

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1

Il bene pignorato è ubicato al piano primo int. 1 dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso un vano scala comune non dotato di ascensore da cui ha accesso un'altra unità immobiliare sullo stesso piano e l'appartamento al piano secondo. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 90,14 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 5,82 mq, piccolo servizio igienico di superficie utile pari a 1,73 mq, soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 36,86 mq, disimpegno di superficie utile pari a 7,42 mq, camera di superficie utile pari a 14,02 mq, camera di superficie utile pari a

11,22 mq, ripostiglio di superficie utile pari a 5,84 mq e bagno di superficie utile pari a 7,23 mq. Completa l'appartamento un ampio balcone perimetrale di 35,33 mq. L'altezza interna degli ambienti dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,95 m ad eccezione del bagno e del disimpegno che sono provvisti di controsoffitto ad un'altezza pari rispettivamente a 2,70 m e 2,45 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con scuri anch'essi in legno. Le porte interne sono in legno di colore bianco, la pavimentazione del balcone è costituita da marmette in cemento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. Il soggiorno con annesso angolo di cottura e le camere sono inoltre dotate di impianti per la climatizzazione estiva degli ambienti. L'appartamento non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria in quanto il vano scala dell'edificio non è servito da ascensore; il costo medio di un montascale per un piano è stimabile in € 4.000,00 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 508, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento, sito nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone, distinto in catasto al foglio 4 particella 317, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n. 12145 del 22/12/1989, ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": 1) Sistema del Paesaggio Insediativo -Paesaggio degli Insediamenti Urbani; 2) Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Tav. B "Beni Paesaggistici" - Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale (art. 134 c. 1 lett. C d.Lgs. 42/04), Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (cs.258). Ai sensi dell'art. 44 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P.R. il fabbricato in cui sono ricompresi i beni assoggettati a pignoramento, pur essendo ricompreso nella porzione di fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, non rientra nei beni paesaggistici identitari di cui all'art. 44 delle norme tecniche in quanto ricade nelle aree urbanizzate individuate dal P.T.P.R., corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

Prezzo base d'asta: € 83.700,00 (euro ottantatremilasettecento/00)

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T

Il bene pignorato è ubicato al piano terra dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso una corte comune pavimentata in lastrame di porfido da cui è anche possibile accedere al vano scala comune ai piani superiori dell'edificio. Il negozio in oggetto, destinato ad attività di ristorante/pizzeria, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 102,39 mq e si compone dei seguenti ambienti: area di somministrazione di superficie pari a 78,34 mq, cucina di superficie utile pari a 18,56 mq, ripostiglio di superficie utile pari a 1,67 mq, anti bagno di superficie utile pari a 1,78 mq e bagno di superficie utile pari a 2,04 mq. Sulla corte antistante il locale, pavimentata in lastrame di porfido, è presente una tettoia in legno aperta su tre lati, di superficie complessiva pari a 32,34 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 3,75 m, ad eccezione del servizio igienico in cui è presente un controsoffitto ad un'altezza di circa 2,70 m. L'immobile è dotato di infissi esterni in legno, ad eccezione della vetrina di ingresso in metallo e di due finestre sul lato nord in PVC di colore bianco. La pavimentazione è in cotto e in ceramica nel bagno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento produzione di acqua calda sanitaria) risultano installati e funzionanti. L'unità immobiliare è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 504, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari assoggettate a pignoramento, sito nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone, distinto in catasto al foglio 4 particella 317, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n. 12145 del 22/12/1989, ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": 1) Sistema del Paesaggio Insediativo -Paesaggio degli Insediamenti Urbani; 2) Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Tav. B "Beni Paesaggistici" - Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale (art. 134 c. 1 lett. C d.Lgs. 42/04), Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (cs_258). Ai sensi dell'art. 44 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P.R. il fabbricato in cui sono ricompresi i beni assoggettati a pignoramento, pur essendo ricompreso nella porzione di fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, non rientra nei beni paesaggistici identitari di cui all'art. 44 delle norme tecniche in quanto ricade nelle aree urbanizzate individuate dal P.T.P.R., corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

Prezzo base d'asta: € 85.550,00 (euro ottantacinquemilacinquecentocinquanta/00)



- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, int. A, piano T
Il bene pignorato è ubicato al piano terra int. A dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile da un cancello pedonale senza numero civico su Viale Conte Roncone, attraverso una corte esclusiva pavimentata. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 66,21 mq e si compone dei seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 25,82 mq, disimpegno di superficie utile pari a 8,62 mq, camera di superficie utile pari a 9,26 mq, camera di superficie utile pari a 15,95 mq e bagno di superficie utile pari a 6,56 mq. Completa l'appartamento una corte esclusiva pavimentata di superficie pari a 28,33 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto e uguale per tutti gli ambienti, è pari a circa 2,70 m (presenza di controsoffitto). L'appartamento è dotato di infissi esterni in PVC bianco con scuri in legno. Le porte interne sono in legno di colore bianco, la pavimentazione del bagno è in gres porcellanato effetto marmo, quella degli altri ambienti in gres effetto legno e la corte esterna di pertinenza esclusiva è pavimentata in lastrame di porfido. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in ghisa. Il soggiorno con annesso angolo di cottura e la camera da letto di più ampie dimensioni sono inoltre dotati di impianti per la climatizzazione estiva degli ambienti. L'appartamento potrà esser reso accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria mediante l'installazione di una piccola rampa di marciapiede per il superamento del dislivello esistente tra la quota della corte esterna e la quota del pavimento dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 505, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari assoggettate a pignoramento, sito nel Comune di Ciciliano (RM) in Viale Conte Roncone, distinto in catasto al foglio 4 particella 317, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n. 12145 del 22/12/1989, ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": 1) Sistema del Paesaggio Insediativo -Paesaggio degli Insediamenti Urbani; 2) Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Tav. B "Beni Paesaggistici" - Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale (art. 134 c. 1 lett. C d.Lgs. 42/04), Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (cs.258). Ai sensi dell'art. 44 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P.R. il fabbricato in cui sono ricompresi i beni assoggettati a pignoramento, pur essendo ricompreso nella porzione di fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, non rientra nei beni paesaggistici identitari di cui all'art. 44 delle norme tecniche in quanto ricade nelle aree urbanizzate individuate dal P.T.P.R., corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

Prezzo base d'asta: € 55.430,00 (euro cinquantacinquemilaquattrocentotrenta/00)

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.460,00

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 614, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura e di impianti.		
Descrizione:	Il bene assoggettato a pignoramento è ubicato nel Comune di Ciciliano, nella Città metropolitana di Roma Capitale, in Via Costanzo Ciano snc. Il Comune di Ciciliano si trova all'esatto Est geografico di Tivoli, a cui è collegato dalla SP33a Empolitana e dal quale dista circa 15 Km. Il bene assoggettato a pignoramento fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. Il locale, destinato a cantina, è ubicato nel centro storico di Ciciliano, in un'area caratterizzata dalla preenza di edifici a prevalente destinazione residenziale. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene da Via Costanzo Ciano, strada dipartentesi da Via Salita di Corte e non accessibile ai mezzi destinati al trasporto. Un portone in legno ad unica anta introduce all'interno del locale cantina, composto da un unico vano di forma pressochè rettangolare di superficie utile pari a 7,64 mq. L'altezza interna netta è pari a 2,30 m, le pareti esterne dell'unità immobiliare sono in muratura di pietrame di spessore pari a circa 55 cm, il solaio superiore è costituito da travi portanti in legno e sovrastante tavolato. Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura e di impianti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti. Alla data del sopralluogo il bene assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del sig. (debitrice eseguita). Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale la debitrice eseguita sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.700,00**Bene N° 2 - Appartamento**

Ubicazione:	Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	133,86 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso la porzione immobiliare assoggettata a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione del balcone e dei terrazzi costituita da marmette in cemento si presenta in pessime condizioni, in più punti sconnessa e in altri persino mancante. Quanto sopra riportato rende improrogabile l'esecuzione di interventi di rifacimento completo della pavimentazione con ripristino dell'impermeabilizzazione. Da segnalare, inoltre, le scadenti condizioni di conservazione delle persiane in legno che necessitano di interventi di restauro.		
Descrizione:	Il bene pignorato è ubicato al secondo ed ultimo piano dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso un vano scala comune non dotato di ascensore da cui hanno accesso altre due unità immobiliari al piano primo. L'appartamento, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 98,19 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 6,56 mq, bagno di superficie utile pari a 6,79 mq, dispensa/lavanderia di superficie utile pari a 7,59 mq, soggiorno di superficie utile pari a 36,16 mq, camera di superficie utile pari a 7,05 mq, camera di superficie utile pari a 14,48 mq e cucina di superficie utile pari a 19,56 mq. Completano l'appartamento un balcone di 4,93 mq con affaccio su Viale Conte Roncone e due terrazzi a livello di superficie complessiva pari a mq 92 circa. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,95 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con persiane anch'esse in legno. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da piastrelle in gres/ceramica mentre la pavimentazione del balcone e dei terrazzi è costituita da marmette in cemento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate ad eccezione delle camere da letto, le cui pareti sono rivestite da carta da parati; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. L'appartamento non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria in quanto il vano scala dell'edificio non è servito da ascensore; il costo medio di un montascale per due piani è stimabile in € 8.000,00 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti. Alla data del sopralluogo l'immobile assoggettato a pignoramento risultava occupato dalla condebitrice eseguita sig.ra Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale i debitori eseguiti siano soggetti partecipanti in qualità di locatori.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00**Bene N° 3 - Appartamento**

Ubicazione:	Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 506, Categoria A2	Superficie	76,56 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso la porzione immobiliare assoggettata a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Sulle pareti degli ambienti, per una fascia di circa 50 cm a partire dal pavimento, si evidenziano macchie ed efflorescenze da umidità di risalita.		
Descrizione:	Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dalla strada privata asfaltata sul lato nord del fabbricato (sul fronte opposto rispetto a Viale Conte Roncone e a valle dello stesso), in prossimità dell'intersezione con Via della Calzetta. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 61,12 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 1,85 mq, soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 32,72 mq, disimpegno di superficie utile pari a 4,67 mq, bagno di superficie utile pari a 3,15 mq, camera di superficie utile pari a 11,48 mq e ripostiglio di superficie utile pari a 7,25 mq. L'altezza interna degli ambienti dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,85 m ad eccezione del disimpegno e del soggiorno con angolo cottura che sono provvisti di controsoffitto ad un'altezza pari a 2,70 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno (ad eccezione di una finestra del soggiorno, in PVC) con avvolgibili in materiale plastico. Tutti gli infissi esterni sono protetti con grate in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione degli ambienti è in gres effetto legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario risultano installati e funzionanti mentre l'impianto di riscaldamento, pur essendo presente, non risulta attivo a causa della mancata installazione del generatore di calore. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da scaldacqua elettrico installato nel bagno. L'appartamento risulta parzialmente interrato su due lati e lungo il perimetro esterno corrispondente ai suddetti lati è separato dal terreno attraverso un'intercapedine/corridoio a cielo aperto di larghezza pari a circa 85/90 cm.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori esecutati. Alla data del sopralluogo il bene assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del sig. (debitrice esecutata). Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale la debitrice esecutata sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		

Bene N° 4 - Deposito

Ubicazione:	Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 502, Categoria C2	Superficie	23,39 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura e di impianti.		
Descrizione:	Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 2 di Viale Conte Roncone, attraverso una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto. Una porta in metallo, ai piedi della rampa di scale, immette in un vano di forma rettangolare di superficie utile pari a 18,00 mq e altezza netta interna pari a 2,40 m. Il locale è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura di blocchetti di tufo (ad		

	eccezione della parete verso nord, che divide il bene da altre unità immobiliari, realizzata in muratura di laterizio) e con solaio superiore in travetti di calcestruzzo con interposti elementi in laterizio. Il locale è privo di qualsivoglia finitura e di impianti. Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti. Alla data del sopralluogo il bene assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del sig. (debitrice eseguita). Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale la debitrice eseguita sia soggetto partecipante in qualità di locatore.

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 503, Categoria C2	Superficie	41,67 mq
Descrizione:	Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile da un cancello pedonale senza numero civico su Viale Conte Roncone, attraverso una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto. Una porta in metallo, ai piedi della rampa di scale, immette all'interno del bene in oggetto avente superficie utile complessiva pari a 32,84 mq e composto da due vani di superficie pari a circa 13 mq ciascuno e un servizio igienico in corso di realizzazione, posto in fondo all'unità immobiliare, di superficie utile pari a circa 7 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,95 m. Il locale è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura di blocchetti di tufo (ad eccezione della parete verso nord, che divide il bene da altre unità immobiliari, realizzata in muratura di laterizio) e con solaio superiore in travetti di calcestruzzo con interposti elementi in laterizio. Le pareti del locale risultano intonacate con evidenza di tracce per il passaggio dei cavi elettrici chiuse con malta e non rifinite con intonaco, la pavimentazione dei due vani di superficie pari a circa 13 mq ciascuno è costituita da marmette di graniglia, mentre nel bagno in corso di costruzione è stato realizzato il solo massetto senza alcuna sovrastante pavimentazione. Secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo, il bene assoggettato a pignoramento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interrotti e mai terminati, finalizzati al mutamento di destinazione d'uso in residenziale dell'unità immobiliare. Quanto sopra è desumibile dalla predisposizione di impianti per una cucina all'interno del vano di ingresso, alla presenza di un camino, di uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria e dalla predisposizione di impianto elettrico e idrico-sanitario nel bagno per uso residenziale. Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti. Alla data del sopralluogo il bene assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del sig. (debitrice eseguita). Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale la debitrice eseguita sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 507, Categoria C1	Superficie	58,04 mq
Descrizione:	<p>Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dalla strada privata asfaltata sul lato nord del fabbricato (sul fronte opposto rispetto a Viale Conte Roncone e a valle dello stesso). Il bene in oggetto dispone inoltre di un accesso secondario dalla corte esterna non censita in catasto con ingresso da Viale Conte Roncone, da cui avviene anche l'accesso principale al bene n. 5 (sub 503). Il locale, edificato a confine con la particella 319 (confine ovest) ha una superficie utile complessiva pari a 49,64 mq e si compone di un locale di superficie utile pari a 47,39 mq con annesso servizio igienico di superficie utile pari a 2,25 mq. L'altezza interna dell'ambiente principale è pari a 2,75 m mentre l'altezza interna del servizio igienico, rialzato di un gradino, è pari a 2,65 m. L'accesso principale dalla strada privata a nord del bene, avviene attraverso una vetrina in metallo di ampie dimensioni protetta con serranda avvolgibile anch'essa in metallo. L'accesso dalla corte interna non censita in catasto, rialzata di 4 gradini rispetto al piano di calpestio del locale, avviene per mezzo di una porta in metallo. Sul prospetto sud sono presenti 2 finestre (di cui una di modeste dimensioni all'interno del servizio igienico) con telaio in metallo e vetro singolo. La pavimentazione degli ambienti è in cotto. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; risultano installati l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario oltre a due macchine per la climatizzazione degli ambienti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori executati.</p> <p>Alla data del sopralluogo il bene assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del sig. (debitrice executata).</p> <p>Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale la debitrice executata sia soggetto partecipante in qualità di locatore.</p>		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.700,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 508, Categoria A2	Superficie	113,08 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso la porzione immobiliare assoggettata a pignoramento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Sulle pareti e sui soffitti degli ambienti esposti a nord e in misura notevolmente maggiore nella camera da letto di superficie pari a 11,22 mq, si evidenziano infiltrazioni d'acqua piovana dal terrazzo del piano secondo che necessità di improrogabili opere di rifacimento. Da segnalare le cattive condizioni di conservazione della pavimentazione del balcone costituita da marmette in cemento (con particolare riferimento al lato esposto a nord) e le scadenti condizioni di conservazione degli scuri esterni in legno che necessitano di interventi di restauro.		
Descrizione:	Il bene pignorato è ubicato al piano primo int. 1 dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso un vano scala comune non dotato di ascensore da cui ha accesso un'altra unità immobiliare sullo stesso piano e l'appartamento al piano secondo. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 90,14 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 5,82 mq, piccolo servizio igienico di superficie utile pari a 1,73 mq, soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 36,86 mq, disimpegno di superficie utile pari a 7,42 mq, camera di superficie utile pari a 14,02 mq, camera di superficie utile pari a 11,22 mq, ripostiglio di superficie utile pari a 5,84 mq e bagno di superficie utile pari a 7,23 mq. Completa l'appartamento un ampio balcone perimetrale di 35,33 mq. L'altezza interna degli ambienti dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 2,95 m ad eccezione del bagno e del disimpegno che sono provvisti di controsoffitto ad un'altezza pari rispettivamente a 2,70 m e 2,45 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con scuri anch'essi in legno. Le porte interne sono in legno di colore bianco, la pavimentazione del balcone è costituita da marmette in cemento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. Il soggiorno con annesso angolo di cottura e le camere sono inoltre dotate di impianti per la climatizzazione estiva degli ambienti. L'appartamento non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria in quanto il vano scala dell'edificio non è servito da ascensore; il costo medio di un montascale per un piano è stimabile in € 4.000,00 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti. Alla data del sopralluogo il bene assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del sig. (debitrice eseguita). Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale la debitrice eseguita sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		

Bene N° 8 - Negozio			
Ubicazione:	Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n. 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 504, Categoria C1	Superficie	102,65 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso la porzione immobiliare assoggettata a pignoramento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Non si rileva la presenza di macchie su muri e soffitti che possa far presagire perdite di acqua da ambienti confinanti; parimenti non si evidenzia la formazione di muffa e/o condensa sulle medesime strutture edilizie. Da segnalare le scadenti condizioni di conservazione degli infissi esterni in legno che necessitano di interventi di restauro.		
Descrizione:	Il bene pignorato è ubicato al piano terra dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso una corte comune pavimentata in lastrame di porfido da cui è anche possibile accedere al vano scala comune ai piani superiori dell'edificio. Il negozio in oggetto, destinato ad attività di ristorante/pizzeria, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 102,39 mq e si compone dei seguenti ambienti: area di somministrazione di superficie pari a 78,34 mq, cucina di superficie utile pari a 18,56 mq, ripostiglio di superficie utile pari a 1,67 mq, anti bagno di superficie utile pari a 1,78 mq e bagno di superficie utile pari a 2,04 mq. Sulla corte antistante il locale, pavimentata in lastrame di porfido, è presente una tettoia in legno aperta su tre lati, di superficie complessiva pari a 32,34 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto, è pari a circa 3,75 m, ad eccezione del servizio igienico in cui è presente un controsoffitto ad un'altezza di circa 2,70 m. L'immobile è dotato di infissi esterni in legno, ad eccezione della vetrina di ingresso in metallo e di due finestre sul lato nord in PVC di colore bianco. La pavimentazione è in cotto e in ceramica nel bagno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento produzione di acqua calda sanitaria) risultano installati e funzionanti. L'unità immobiliare è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti. Secondo le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, il bene assoggettato a pignoramento è destinato ad attività di ristorante/pizzeria avviata dal condebitore eseguito sig. _____. . Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale i debitori eseguiti siano soggetti partecipanti in qualità di locatori.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.430,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone snc, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 505, Categoria A2	Superficie	81,35 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso la porzione immobiliare assoggettata a pignoramento si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria che appaiono eseguiti di recente. Non si rileva la presenza di macchie su muri e soffitti che possa far presagire perdite di acqua da ambienti confinanti; parimenti non si evidenzia la formazione di muffa e/o condensa sulle medesime strutture edilizie. Da segnalare le scadenti condizioni di conservazione degli scuri esterni in legno che necessitano di interventi di restauro. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.		
Descrizione:	Il bene pignorato è ubicato al piano terra int. A dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile da un cancello pedonale senza numero civico su Viale Conte Roncone, attraverso una corte esclusiva pavimentata. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 66,21 mq e si compone dei seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 25,82 mq, disimpegno di superficie utile pari a 8,62 mq, camera di superficie utile pari a 9,26 mq, camera di superficie utile pari a 15,95 mq e bagno di superficie utile pari a 6,56 mq. Completa l'appartamento una corte esclusiva pavimentata di superficie pari a 28,33 mq. L'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto e uguale per tutti gli ambienti, è pari a circa 2,70 m (presenza di controsoffitto). L'appartamento è dotato di infissi esterni in PVC bianco con scuri in legno. Le porte interne sono in legno di colore bianco, la pavimentazione del bagno è in gres porcellanato effetto marmo, quella degli altri ambienti in gres effetto legno e la corte esterna di pertinenza esclusiva è pavimentata in lastrame di porfido. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in ghisa. Il soggiorno con annesso angolo di cottura e la camera da letto di più ampie dimensioni sono inoltre dotati di impianti per la climatizzazione estiva degli ambienti. L'appartamento potrà esser reso accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria mediante l'installazione di una piccola rampa di marciapiede per il superamento del dislivello esistente tra la quota della corte esterna e la quota del pavimento dell'appartamento. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti. Alla data del sopralluogo il bene assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità del sig. (debitrice eseguita). Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 20/03/2023 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM), non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale la debitrice eseguita sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		