

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 308/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T.....	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	9
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	9
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	13
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	14
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	14
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	14



Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	16
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	17
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	22
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	25
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	29
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1	30
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2.....	31





Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S131

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T32

Stima / Formazione lotti32

Riserve e particolarità da segnalare35

Riepilogo bando d'asta36

Lotto Unico36

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 308/2024 del R.G.E.37

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 319.106,7037

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento39



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-239



Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S141

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T43



All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

Appartamento su due livelli con corte annessa e box auto posto al piano Terra di via Filippo Turati n° 2/B contraddistinto con il numero interno 1 , composto da cucina ,soggiorno, due camere da letto ,due bagni balcone e soffitta , al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , pavimenti in parquette infissi in in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile

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 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile ad uso garage è posto al piano interrato del fabbricato si accede da un cancello carrabile posto su via di Villa Adriana altezza civ 17 , è contraddistinto con il n° interno 10 al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimento industriale , serranda in ferro automatizzata

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° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Aerea Urbana , annessa al corte esclusiva dell'appartamento

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'appartamento confina con : appartamento sub 5 , distacco P.lla 327; distacco P.lla 868

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

Il garage confina con : spazio di manovra sub 1 , garage sub 12 ; garage sub 14

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Il garage confina con : appartamento sub 4 , sub 501 ; distacco particella 868

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	181,00 mq	199,00 mq	1	199,00 mq	0,00 m	T-1
Soffitta	36,00 mq	36,00 mq	0,33	11,88 mq	1,50 m	2
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Giardino	250,00 mq	250,00 mq	0,18	45,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				257,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				257,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Box	60,00 mq	66,00 mq	0,50	33,00 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AREA URBANA	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2003 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 937, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 888,14 Piano T-1-2
Dal 04/03/2004 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 937, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 143 mq Rendita € 88.314,00 Piano T-1-2

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2003 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 937, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 60 Superficie catastale 66 mq Rendita € 164,23 Piano S1
Dal 04/03/2004 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 937, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 60 Superficie catastale 66 mq Rendita € 164,23 Piano S1

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/2004 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 937, Sub. 503 Categoria F1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Piano T
Dal 04/03/2004 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 937, Sub. 503 Categoria F1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Piano T

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

72	937	4		A2	2	6	143 mq	88314 €	T-1-2	
----	-----	---	--	----	---	---	--------	---------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LA PLANIMETRIA CATASTALE RISULTA DIFFORME ALLO STATO DI FATTO PER TRASFORMAZIONE DEL PORTICO IN CUCINA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	937	13		C6	3	6	66 mq	164,13 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	937	503		F1		13	13 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

Lo stato dei luoghi verificato durante l'accesso evidenzia una difformità dovuta ad un ampliamento, mediante la chiusura del portico con realizzazione di cucina, bagno e ripostiglio , tale ampliamento non sanabile è oggetto di demolizione

Gli oneri di demolizione verranno di seguito indicati e saranno a carico dell'aggiudicatario

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

l'immobile pignorato è concesso in locazione con contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 28.02.2027

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da tre unita immobiliari , risultano censiti catastalmente come beni comuni : L'accesso agli appartamenti sub 2 , vano scala, spazio di manovra sub 1

Risulta costituito il condominio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da tre unita immobiliari , risultano censiti catastalmente come beni comuni : L'accesso agli appartamenti , vano scala, e spazio di manovra sub 1
Risulta costituito il condominio

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da tre unita immobiliari , risultano censiti catastalmente come beni comuni : L'accesso agli appartamenti , vano scala, e spazio di manovra sub 1
Risulta costituito il condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

Esposizione: Sud, Est; Nord e parte in aderenza

Altezza interna utile: 2.80 ml

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco civile

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna: parte in ceramica parte in parquette Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno , grate di ferro , porte tamburate, portone d'ingresso in ferro



Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia , impianto termico a gas con caldaia e termosifoni, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

Esposizione:Sud,Est;Nord e parte in aderenza

Altezza interna utile: 2.80 ml

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a terrazzo

Pareti esterne : rifinite ad intonaco civile

Pareti interne : PAVIMENTO INDUSTRIALE

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

TRATTASI DI PORZIONE DI GIARDINO PARTE PAVIMENTATA PARTE A VERDE

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/03/2018
- Scadenza contratto: 28/02/2027
- Scadenza disdetta: 28/08/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

CONTRATTO DI LOCAZIONE AFFITTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA (ALLEGATO11)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

OCCUPATO DALL'ESECUTATO

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/03/2018
- Scadenza contratto: 28/02/2027
- Scadenza disdetta: 28/08/2026
- Rilascio: 28/02/2027

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/2001 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pocaterra	26/09/2001	42936	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	10/10/2001		28056



		2		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 04/03/2004 al 03/03/2025	**** Omissis ****	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°		
		TRASATTI GIOVANNI	04/03/2004	34522
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	11/03/2004	11903
				7597
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 10/10/2001 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Permuta		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°		
		Pocaterra	26/09/2001	42936
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio	10/10/2001	
				28056

		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 04/03/2004 al 03/03/2025	**** Omissis ****	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		TRASATTI GIOVANNI	04/03/2004	34522
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	11/03/2004	11903
				7597
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/2001 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pocaterra	26/09/2001	42936	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	10/10/2001		28056
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
compravendita					
Dal 04/03/2004 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRASATTI GIOVANNI	04/03/2004	34522	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	11/03/2004	11903	7597
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 03/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
10/03/2004
Reg. gen. 11904 - Reg. part. 2535
Quota: 390000
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 195.000,00
Rogante: UNGARI TRASATTI G.
Data: 04/03/2004
N° repertorio: 34523
N° raccolta: 17412
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
13/03/2009
Reg. gen. 15366 - Reg. part. 4460
Quota: 324000
Importo: € 324.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.520,28
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
15/04/2009
Reg. gen. 22479 - Reg. part. 6733
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 113.357,48
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
23/06/2009
Reg. gen. 39121 - Reg. part. 12193
Importo: € 69.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.406,93
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
30/11/2011
Reg. gen. 50650 - Reg. part. 9882
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 406.200,08

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROM il 27/01/2012

Reg. gen. 4643 - Reg. part. 560

Importo: € 270.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 248.641,46

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROM il 18/04/2016

Reg. gen. 17648 - Reg. part. 2814

Quota: 1/1

Importo: € 48.881,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.240,20

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 19/05/2016

Reg. gen. 23288 - Reg. part. 3807

Quota: 1/1

Importo: € 48.881,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.240,20

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 27/02/2024

Reg. gen. 10211 - Reg. part. 1458

Quota: 1/1

Importo: € 390.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROM il 01/08/2008

Reg. gen. 46573 - Reg. part. 26761

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a CONSERVATORIA DI ROMA 2 il 09/07/2009

Reg. gen. 43470 - Reg. part. 22569

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 06/08/2024

Reg. gen. 45541 - Reg. part. 33682

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **INEFFICACIA PARZIALE**

Trascritto a CONSERVATORIA ROMA 2 il 22/02/2016

Reg. gen. 7827 - Reg. part. 1381

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento Trascrizione Numero di registro particolare 26761 del 01/08/2008

CAUSA CIVILE R.G. 5175/2009, SENTENZA 3480/2015- IL TRIBUNALE DI BOLOGNA

DEFINITIVAMENTE DECIDENDO ACCERTA E DICHIARA NEI CONFRONTI DI UNIPO L BANCA S.P.A.

L'INEFFICACIA DELL'ATTO A MINISTERONOTAIO DOTT. **** Omissis **** REP. 1124/782 CON IL

QUALE E' STATO COSTITUITO FONDO PATRIMONIALE TRA **** Omissis **** E **** Omissis **** SI DA'

ATTO CHE LA SENTENZA NON E' ANCORA PASSATA IN GIUDICATO

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 03/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 10/03/2004

Reg. gen. 11904 - Reg. part. 2535

Quota: 390000

Importo: € 390.000,00

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Rogante: UNGARI TRASATTI G.

Data: 04/03/2004

N° repertorio: 34523

N° raccolta: 17412

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
13/03/2009

Reg. gen. 15366 - Reg. part. 4460

Quota: 324000

Importo: € 324.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.520,28

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
15/04/2009

Reg. gen. 22479 - Reg. part. 6733

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 113.357,48

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
23/06/2009

Reg. gen. 39121 - Reg. part. 12193

Importo: € 69.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.406,93

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
30/11/2011

Reg. gen. 50650 - Reg. part. 9882

Importo: € 450.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 406.200,08

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
27/01/2012

Reg. gen. 4643 - Reg. part. 560

Importo: € 270.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 248.641,46

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROM il 18/04/2016

Reg. gen. 17648 - Reg. part. 2814

Quota: 1/1

Importo: € 48.881,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.240,20

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 19/05/2016

Reg. gen. 23288 - Reg. part. 3807

Quota: 1/1

Importo: € 48.881,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.240,20

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 27/02/2024

Reg. gen. 10211 - Reg. part. 1458

Quota: 1/1

Importo: € 390.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROM il 01/08/2008

Reg. gen. 46573 - Reg. part. 26761

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a CONSERVATORIA DI ROMA 2 il 09/07/2009

Reg. gen. 43470 - Reg. part. 22569

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 06/08/2024

Reg. gen. 45541 - Reg. part. 33682

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **INEFFICACIA PARZIALE**

Trascritto a CONSERVATORIA ROMA 2 il 22/02/2016

Reg. gen. 7827 - Reg. part. 1381

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento Trascrizione Numero di registro particolare 26761 del 01/08/2008

CAUSA CIVILE R.G. 5175/2009, SENTENZA 3480/2015- IL TRIBUNALE DI BOLOGNA

DEFINITIVAMENTE DECIDENDO ACCERTA E DICHIARA NEI CONFRONTI DI UNIPO L BANCA S.P.A.

L'INEFFICACIA DELL'ATTO A MINISTERONOTAIO DOTT. **** Omissis **** REP. 1124/782 CON IL

QUALE E' STATO COSTITUITO FONDO PATRIMONIALE TRA **** Omissis **** E **** Omissis **** SI DA'

ATTO CHE LA SENTENZA NON E' ANCORA PASSATA IN GIUDICATO

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 03/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 10/03/2004

Reg. gen. 11904 - Reg. part. 2535

Quota: 390000

Importo: € 390.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Rogante: UNGARI TRASATTI G.

Data: 04/03/2004

N° repertorio: 34523

N° raccolta: 17412

Note: **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
13/03/2009

Reg. gen. 15366 - Reg. part. 4460

Quota: 324000

Importo: € 324.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.520,28

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
15/04/2009

Reg. gen. 22479 - Reg. part. 6733

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 113.357,48

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
15/04/2009

Reg. gen. 22479 - Reg. part. 6733

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 113.357,48

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
23/06/2009

Reg. gen. 39121 - Reg. part. 12193

Importo: € 69.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.406,93

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
30/11/2011



Reg. gen. 50650 - Reg. part. 9882

Importo: € 450.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 406.200,08

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROM il 27/01/2012

Reg. gen. 4643 - Reg. part. 560

Importo: € 270.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 248.641,46

Note: **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROM il 18/04/2016

Reg. gen. 17648 - Reg. part. 2814

Quota: 1/1

Importo: € 48.881,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.240,20

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 19/05/2016

Reg. gen. 23288 - Reg. part. 3807

Quota: 1/1

Importo: € 48.881,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.240,20

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 27/02/2024

Reg. gen. 10211 - Reg. part. 1458

Quota: 1/1

Importo: € 390.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****



- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROM il 01/08/2008

Reg. gen. 46573 - Reg. part. 26761

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a CONSERVATORIA DI ROMA 2 il 09/07/2009

Reg. gen. 43470 - Reg. part. 22569

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 06/08/2024

Reg. gen. 45541 - Reg. part. 33682

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **INEFFICACIA PARZIALE**

Trascritto a CONSERVATORIA ROMA 2 il 22/02/2016

Reg. gen. 7827 - Reg. part. 1381

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento Trascrizione Numero di registro particolare 26761 del 01/08/2008

CAUSA CIVILE R.G. 5175/2009, SENTENZA 3480/2015- IL TRIBUNALE DI BOLOGNA

DEFINITIVAMENTE DECIDENDO ACCERTA E DICHIARA NEI CONFRONTI DI UNIPO L BANCA S.P.A.

L'INEFFICACIA DELL'ATTO A MINISTERO NOTAIO DOTT. **** Omissis **** REP. 1124/782 CON IL

QUALE E' STATO COSTITUITO FONDO PATRIMONIALE TRA **** Omissis **** E **** Omissis **** SI DA'

ATTO CHE LA SENTENZA NON E' ANCORA PASSATA IN GIUDICATO

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di TIVOLI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PISONI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di TIVOLI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PISONI

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di TIVOLI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PISONI

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

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

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza realizzato con Permesso a Costruire n° 90 del 11.12.2000 e n°15 del 18.02.2004.

Risultano delle difformità rispetto al titolo edilizio per ampliamento , per la realizzazione di una cucina un bagno ed un ripostiglio mediante la chiusura di un portico..

Tali ampliamenti non sono sanabili pertanto andranno demoliti , deve essere ripristinato il portico ed l'angolo cottura nel soggiorno come da Titolo edilizio, gli oneri demolizione e regolarizzazione saranno a carico dell'aggiudicatario

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

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

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza realizzato con Permesso a Costruire n° 90 del 11.12.2000 e n°15 del 18.02.2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

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

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza realizzato con Permesso a Costruire n° 90 del 11.12.2000 e n°15 del 18.02.2004.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO , INTERNO 1, PIANO T-1-2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 301,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.600,00

IL DEBITO CONDOMINIALE E' STATO DESUNTO DALLA DICHIARAZIONE DELL'AMMINISTRATORE (ALLEGATO 10)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 140,00



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2

Appartamento su due livelli con corte annessa e box auto posto al piano Terra di via Filippo Turati n° 2/B contraddistinto con il numero interno 1 , composto da cucina ,soggiorno, due camere da letto ,due bagni balcone e soffitta , al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , pavimenti in parquet infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 937, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 386.070,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Provincia: ROMAComune:TIVOLIFascia/zona:Periferica/VILLA ADRIANA PONTE LUCANO

Codice zona: D2Microzona: 0Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale

Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale € 1300 -€ 1900

Agenzie immobiliari € 1500- € 2200,00

Borsino immobiliare € 1150,00 € 1800.00

Parametro utilizzato € 1500

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1

L'immobile ad uso garage è posto al piano interrato del fabbricato si accede da un cancello carrabile posto su via di Villa Adriana altezza civ 17 , è contraddistinto con il n° interno 10 al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimento industriale , serranda in ferro automatizzata

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 937, Sub. 13, Categoria C6

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



Valore di stima del bene: € 29.700,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Provincia: ROMAComune: TIVOLI Fascia/zona: Periferica/VILLA%20ADRIANA%20-%20PONTE%20LUCANO

Codice zona: D2Microzona: 0Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale

Destinazione: BOX €= 700 -€ 1000

Agenzie immobiliari € 800 € 1100,00

Borsino immobiliare € 600 € 900,00

Parametro utilizzato € 900

- Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO, piano T Aerea Urbana, annessa al corte esclusiva dell'appartamento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 937, Sub. 503, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 1.300,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Provincia: ROMAComune: TIVOLI Fascia/zona: Periferica/VILLA%20ADRIANA%20-%20PONTE%20LUCANO

Codice zona: D2Microzona: 0Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale

Destinazione: GIARDINO

Parametro utilizzato € 100

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO, interno 1, piano T-1-2	257,38 mq	1.500,00 €/mq	€ 386.070,00	100,00%	€ 386.070,00
Bene N° 2 - Garage Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO,	33,00 mq	900,00 €/mq	€ 29.700,00	100,00%	€ 29.700,00

interno 10, piano S1					
Bene N° 3 - Area urbana Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T	13,00 mq	100,00 €/mq	€ 1.300,00	100,00%	€ 1.300,00
Valore di stima:					€ 417.070,00

Valore di stima: € 417.070,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18000,00	€
Spese condominiali insolute	2800,00	€
Altro DEPREZZAMENTO DEL 10% PER CONTRATTO DI AFFITTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA	35456,30	€

Valore finale di stima: € 319.106,70

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Provincia: ROMA Comune: TIVOLI Fascia/zona: Periferica/VILLA ADRIANA PONTE 20 LUCANO

Codice zona: D2 Microzona: Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale

Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale € 1300 -€ 1900

Agenzie immobiliari € 1500- € 2200,00

Borsino immobiliare € 1150,00 € 1800,00

Parametro utilizzato € 1500 PER L'ABITAZIONE ; € 900,00 PER IL BOX ; € 100,00 PER AREA URBANA

GLI ONERI DI DEMOLIZIONE E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA SONO STATI COSI CALCOLATO CIRCA MQ 30,00

X €/MQ 500,00= €15000,00

ONERI PROFESSIONALI : PER RIPRISTINO CONFORMITA'EDILIZIA €3000,00

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE € 18000,00

Deprezzamento del 10% DEL VALORE FINALE DI STIMA dovuto al contratto di locazione in essere

L'APPARTAMENTO RISULTA CONCESSO IN AFFITTO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA CON SCADENZA 28.02.2027

Ed inoltre risulta un ulteriore contratto di SUBLOCAZIONE

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, li 07/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Corbo Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE OPERAZIONE PERITALI (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - TITOLO DI PROPRIETÀ ESECUTATO (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON DIFFORMITÀ EDILIZIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ORTOFOTO SATELLITARE E GOGLEE MAPS (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - DICHIARAZIONE AMM.RE DEBITO CONDOMINIALE
- ✓ N° 11 Altri allegati - REPORTAGE FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB AFFITTO (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - TITOLI EDILIZI (Aggiornamento al 03/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2
Appartamento su due livelli con corte annessa e box auto posto al piano Terra di via Filippo Turati n° 2/B contraddistinto con il numero interno 1 , composto da cucina ,soggiorno, due camere da letto ,due bagni balcone e soffitta , al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , pavimenti in parquet infissi in in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 937, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di TIVOLI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PISONI
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1
L'immobile ad uso garage è posto al piano interrato del fabbricato si accede da un cancello carrabile posto su via di Villa Adriana altezza civ 17 , è contraddistinto con il n° interno 10 al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimento industriale , serranda in ferro automatizzata Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 937, Sub. 13, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di TIVOLI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PISONI
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T
Aerea Urbana , annessa al corte esclusiva dell'appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 937, Sub. 503, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di TIVOLI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PISONI

Prezzo base d'asta: € 319.106,70



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 308/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 319.106,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, edificio UNICO , interno 1, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 937, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	257,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione		
Descrizione:	Appartamento su due livelli con corte annessa e box auto posto al piano Terra di via Filippo Turati n° 2/B contraddistinto con il numero interno 1 , composto da cucina ,soggiorno, due camere da letto ,due bagni balcone e soffitta , al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , pavimenti in parquette infissi in in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - VIA di VILLA ADRIANA, edificio UNICO , interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 937, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione		
Descrizione:	L'immobile ad uso garage è posto al piano interrato del fabbricato si accede da un cancello carrabile posto su via di Villa Adriana altezza civ 17 , è contraddistinto con il n° interno 10 al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimento industriale , serranda in ferro automatizzata		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	OCCUPATO DALL'ESECUTATO		

Bene N° 3 - Area urbana	
Ubicazione:	Tivoli (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, edificio UNICO , piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 937, Sub. 503, Categoria F1	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione		
Descrizione:	Aerea Urbana , annessa al corte esclusiva dell'appartamento		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FILIPPO TURATI 2/B, EDIFICIO UNICO ,
INTERNO 1, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
10/03/2004
Reg. gen. 11904 - Reg. part. 2535
Quota: 390000
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 195.000,00
Rogante: UNGARI TRASATTI G.
Data: 04/03/2004
N° repertorio: 34523
N° raccolta: 17412
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
13/03/2009
Reg. gen. 15366 - Reg. part. 4460
Quota: 324000
Importo: € 324.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.520,28
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
15/04/2009
Reg. gen. 22479 - Reg. part. 6733
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 113.357,48
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
23/06/2009
Reg. gen. 39121 - Reg. part. 12193
Importo: € 69.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.406,93



• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 30/11/2011

Reg. gen. 50650 - Reg. part. 9882

Importo: € 450.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 406.200,08

• **IPOTECA GIUDIAZILE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROM il 27/01/2012

Reg. gen. 4643 - Reg. part. 560

Importo: € 270.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 248.641,46

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROM il 18/04/2016

Reg. gen. 17648 - Reg. part. 2814

Quota: 1/1

Importo: € 48.881,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.240,20

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 19/05/2016

Reg. gen. 23288 - Reg. part. 3807

Quota: 1/1

Importo: € 48.881,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.240,20

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 27/02/2024

Reg. gen. 10211 - Reg. part. 1458

Quota: 1/1

Importo: € 390.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 06/08/2024

Reg. gen. 45541 - Reg. part. 33682

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DI VILLA ADRIANA, EDIFICIO UNICO, INTERNO 10, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 10/03/2004

Reg. gen. 11904 - Reg. part. 2535

Quota: 390000

Importo: € 390.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Rogante: UNGARI TRASATTI G.

Data: 04/03/2004

N° repertorio: 34523

N° raccolta: 17412

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 13/03/2009

Reg. gen. 15366 - Reg. part. 4460

Quota: 324000

Importo: € 324.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.520,28

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 15/04/2009

Reg. gen. 22479 - Reg. part. 6733

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 113.357,48

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 23/06/2009

Reg. gen. 39121 - Reg. part. 12193

Importo: € 69.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.406,93

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 30/11/2011

Reg. gen. 50650 - Reg. part. 9882

Importo: € 450.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 406.200,08

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 27/01/2012

Reg. gen. 4643 - Reg. part. 560

Importo: € 270.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 248.641,46

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 18/04/2016

Reg. gen. 17648 - Reg. part. 2814

Quota: 1/1

Importo: € 48.881,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.240,20

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 19/05/2016

Reg. gen. 23288 - Reg. part. 3807

Quota: 1/1

Importo: € 48.881,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.240,20

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 27/02/2024

Reg. gen. 10211 - Reg. part. 1458

Quota: 1/1

Importo: € 390.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 06/08/2024

Reg. gen. 45541 - Reg. part. 33682

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - FILIPPO TURATI N° 2/B, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 10/03/2004

Reg. gen. 11904 - Reg. part. 2535

Quota: 390000

Importo: € 390.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Rogante: UNGARI TRASATTI G.

Data: 04/03/2004

N° repertorio: 34523

N° raccolta: 17412

Note: **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 13/03/2009

Reg. gen. 15366 - Reg. part. 4460

Quota: 324000

Importo: € 324.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.520,28

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 15/04/2009

Reg. gen. 22479 - Reg. part. 6733

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 113.357,48

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****



- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
 15/04/2009
 Reg. gen. 22479 - Reg. part. 6733
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 113.357,48
 Note: **** Omissis **** **** Omissis ****
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
 23/06/2009
 Reg. gen. 39121 - Reg. part. 12193
 Importo: € 69.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 51.406,93
 Note: **** Omissis **** **** Omissis ****
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
 30/11/2011
 Reg. gen. 50650 - Reg. part. 9882
 Importo: € 450.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 406.200,08
 Note: **** Omissis **** **** Omissis ****
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
 27/01/2012
 Reg. gen. 4643 - Reg. part. 560
 Importo: € 270.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 248.641,46
 Note: **** Omissis ****
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il
 18/04/2016
 Reg. gen. 17648 - Reg. part. 2814
 Quota: 1/1
 Importo: € 48.881,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 41.240,20
 Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 19/05/2016

Reg. gen. 23288 - Reg. part. 3807

Quota: 1/1

Importo: € 48.881,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.240,20

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 27/02/2024

Reg. gen. 10211 - Reg. part. 1458

Quota: 1/1

Importo: € 390.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 06/08/2024

Reg. gen. 45541 - Reg. part. 33682

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****