

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 359/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione..... | 5 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 5 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 5 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 5 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 5 |
| Titolarità | 6 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 6 |
| Confini..... | 6 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 7 |
| Consistenza..... | 7 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 7 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 7 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 8 |
| Dati Catastali | 8 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 9 |
| Precisazioni | 9 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 10 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 10 |
| Patti..... | 10 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 10 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 10 |
| Stato conservativo | 10 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 10 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 11 |
| Parti Comuni..... | 11 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 11 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 11 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 11 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 12 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 12 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 12 |
| Stato di occupazione | 12 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 12 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 13 |
| Provenienze Ventennali | 13 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 13 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 13 |
| Formalità pregiudizievoli | 14 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 14 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 16 |
| Normativa urbanistica | 18 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 18 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 18 |
| Regolarità edilizia | 18 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 18 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 20 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 20 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 20 |
| Stima / Formazione lotti..... | 20 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 24 |
| Lotto 1 | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 359/2022 del R.G.E. | 25 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 684.903,80 | 25 |



| | |
|--|----|
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 27 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 27 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T..... | 28 |



INCARICO

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Galliciano nel Lazio (RM), email geom.massimiliano@tiscali.it, PEC massimiliano.morgante@geopec.it, Tel. 0695 463104, Fax 0695 463104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° (Coord. Geografiche: 41°52'16.9"N 12°51'28.2"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'16.9"N 12°51'28.2"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

Villa unifamiliare P.S1, T e 1° con area cortilizia esterna dotata di aree a parcheggio e presenza di servizi in generale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

Terreno adibito a parco esclusivo della Villa unifamiliare ivi esistente "Bene n.1", dotato di aree a parcheggio e presenza di servizi in generale.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

L'immobile confina con:

Nord: Part.lla 619 del Fg. 16;

Sud: Part.lla 618 del Fg. 16;

Ovest: Part.lla 552 del Fg. 16.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

L'immobile confina con:

Nord: Part.lla 422 del Fg. 16;

Sud: Part.lla 298 del Fg. 16;

Ovest: Part.lla 618 del Fg. 16.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Villa | 353,98 mq | 444,70 mq | 1 | 444,70 mq | 2,90 m | T - 1 |
| Balcone scoperto | 4,32 mq | 4,32 mq | 0,25 | 1,08 mq | 0,00 m | 1 |
| Terrazza | 51,92 mq | 51,92 mq | 0,25 | 12,98 mq | 0,00 m | 1 |
| Portico | 126,28 mq | 126,28 mq | 0,35 | 44,20 mq | 2,90 m | T |
| Giardino | 92,00 mq | 92,00 mq | 0,10 | 9,20 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 512,16 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 512,16 mq | | |

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 11546,00 mq | 11546,00 mq | 1 | 11546,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 11546,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 11546,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°**

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|------------|--|
| Dal 03/07/1996 al 09/11/2015 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 593 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 1.665,57 Piano T 1 |
| Dal 09/11/2015 al 27/09/2023 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 593 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 470 mq Rendita € 1.665,57 Piano T 1 |

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali per la mancata voltura dell'atto di Vendita a Rogito Dott. Nt. Leonello Anderlini Rep. 28068 dell' 11/07/1996.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|------------|--|
| Dal 02/04/1987 al 27/08/1994 | [REDACTED] | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 362 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12160 Reddito dominicale € 59,66 Reddito agrario € 28,26 |
| Dal 27/08/1994 al 20/12/1996 | [REDACTED] | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 594 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12056 Reddito dominicale € 59,15 Reddito agrario € 28,01 |
| Dal 20/12/1996 al 20/12/1996 | [REDACTED] | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 594 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 23866 Reddito dominicale € 117,09 Reddito agrario € 55,46 |
| Dal 20/12/1996 al 27/09/2023 | [REDACTED] | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 619 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 11546 Reddito dominicale € 56,65 Reddito agrario € 26,83 |

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali per la mancata voltura dell'atto di Vendita a Rogito Dott. Nt. Leonello Anderlini Rep. 28070 dell' 11/07/1996.

ASTE GIUDIZIARIE.it
DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 16 | 593 | | | A7 | 3 | 15 | 470 mq | 1665,57 € | T 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano primo, ampliamento dell'u.i.u. mediante l'avvenuta chiusura di un terrazzo al piano primo, dotato di scala interna per accedere ad un secondo locale abusivamente realizzato al P. secondo il tutto ad uso residenziale.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni è necessaria la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria e successiva variazione catastale, mentre per l'ampliamento volumetrico derivante dalla chiusura di un terrazzo realizzando due locali residenziali è prevista la sola demolizione e ripristino dell'originario stato dei luoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|-------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato | |
| 16 | 619 | | | | Seminativo arborato | 3 | 11546 mq | 56,65 € | 26,83 € | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra la coltura e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 - secondo comma, c.p.c. È stato richiesto c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune di Poli (RM) il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta residente nel Comune di Poli (RM), Via Ficovizzoli n.6.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

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



PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

Nell'Immobile alla data del sopralluogo era presente il Sig. [REDACTED] esibendo una scrittura privata di comodato senza registrazione e data certa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

Nell'Immobile alla data del sopralluogo era presente [REDACTED] esibendo una scrittura privata di comodato senza registrazione e data certa.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

L'immobile oggetto di procedura è costituito da una villa, sita nel Comune di Poli (RM), Località Colle Cancellieri/Ficozzivoli, Via Ficozzivoli n. 6, inserita all'interno di un parco alberato - facente parte del pignoramento immobiliare "Bene n.2".

L'ingresso all'intera proprietà è consentito da due cancelli in ferro di cui il principale è al civico n. 6. In entrambi i casi, l'accesso all'immobile avviene attraversando la proprietà intestata al debitore.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione (vedi fotografia in allegato); esso è costituito da due piani fuori terra ed uno sottostrada, con struttura in pianta irregolare in cemento armato e muratura, copertura a falde ricoperte da tegole e terrazzi praticabili; rivestimento esterno dell'edificio in pietra mista ad intonaco pitturato; infissi e persiane in legno, il tutto più precisamente indicato nella relazione tecnica allegata ai documenti urbanistici reperiti.

L'immobile, risulta dalla planimetria catastale che si allega in copia, composto da:

- un giardino-corte ad uso esclusivo rientrante nella sagoma della particella 593;
- un locale per centrale termica al primo piano sottostrada;
- al piano terra: sei camere, una cucina, tre bagni, due disimpegni, un corridoio di collegamento ed una scala d'accesso per il primo piano oltre portici perimetrali all'edificio;
- al piano primo: 5 ambienti due terrazzi di cui uno risulta essere stato abusivamente chiuso per la realizzazione di un ulteriore locale dotato di scala interna che raggiunge un ulteriore locale P.2.

La superficie calpestabile interna dello stesso, e' pari a:



al piano primo sottostrada: metri quadrati utili ventidue virgola zero quattro (22,04);

al piano terra: metri quadrati utili centottantasei virgola sessantotto (186,68) oltre metri quadrati centoventisei virgola ventotto (126,28) di portici e metri quadrati novantadue virgola zero zero (92,00) di giardino;

al piano primo: metri quadrati utili centoquarantacinque virgola ventisei (145,26) di camere oltre quattro virgola trentadue di balconi (4,32) e metri quadrati cinquantuno virgola novantadue (51,92) di terrazzi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

Terreno adibito a parco esclusivo dell'esistente Villa "Bene n.1", l'accesso al lotto è garantito da n. 2 accessi carrabili dalla prospiciente Via Ficovizzoli n.6 l'entrata principale e civico n. 8 seconda entrata, tutti i lati di terreno risultano recintati. All'interno del lotto si evince che la destinazione è adibita a parco esclusivo dell'esistente villa, con alberi ad alto fusto, viali pavimentati ecc..

Dal sopralluogo è emersa la presenza di una piscina, una colombaia e l'avvenuto ampliamento dell'esistente fabbricato individuato con la Part.lla 596 non oggetto di pignoramento.

Poichè la part.lla 596 (fabbricato ex-rurale) non risulta oggetto di pignoramento e trovandosi all'interno del lotto esecutato, sarà necessaria la redazione di una costituzione di servitù di passaggio.

Gli abusi edilizi presenti sul terreno consistono in:

- avvenuto ampliamento del fabbricato individuato con la part.lla 596, debordante sulla part.lla 619 oggetto di esecuzione imm.re, lo stesso risulta essere stato realizzato con struttura in muratura di blocchetti di tufo e copertura a tetto ad una falda in legno, per una superficie di ca. mq. 20,00;
- avvenuta realizzazione di una piscina esterna di ca mq. 105,00;
- avvenuta realizzazione di una colombaia delle misure di ml. 3 x 1 x h. 7;
- avvenuta realizzazione di un forno a legna;
- baraccamenti realizzati con strutture precarie ad uso magazzino della superficie di ca mq. 190,00;

Tali opere abusive devono necessariamente essere demolite e ripristinato l'originario stato dei luoghi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne aventi parti in comune con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne aventi parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

Non si rilevano, servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

Non si rilevano, servitù, censo, livello, usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

Fondazioni: Non è stato possibile verificarle;

Esposizione: Il bene oggetto della presente perizia, confina:

L'immobile confina con:

Nord: Part.lla 619 del Fg. 16;

Sud: Part.lla 618 del Fg. 16;

Ovest: Part.lla 552 del Fg. 16.

Altezza interna utile: ml. 2,90 P.S1 - T e 1°;

Strutture verticali: Struttura intelaiata in c.a. mista a muratura;

Solai: d'interpiano realizzati con travetti prefabbricati in c.a. e laterizi;

Copertura: a falde in c.a.;

Manto di copertura: tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: esternamente come all'interno le pareti intonacate e tinteggiate;

Soffitti: anch'essi intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: In parte in parquet, ed in parte con piastrelle;

Infissi interni ed esterni: Porte interne in legno del tipo tamburato finestre in legno, dotate di persiane in ferro;

Scale: rivestite in legno;

Impianti: Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, termico e sistema di allarme, da verificare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

Zona B di P.R.G. Sottozona B5 Nuclei Spontanei

Ambiti parzialmente urbanizzati senza concessione, in difformità con le norme di P.R.G.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

L'immobile risulta occupato [REDACTED] # con un contratto di comodato d'uso gratuito, senza registrazione c/o l'agenzia delle entrate, riportante la data del 13/07/2013.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

L'immobile risulta occupato [REDACTED] # con un contratto di comodato d'uso gratuito, senza registrazione c/o l'agenzia delle entrate, riportante la data del 13/07/2013.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°**

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|------------|------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 11/07/1996 al 27/09/2023 | [REDACTED] | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Nt. Leonello Anderlini | 11/07/1996 | 28068 | 18638 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 17/07/1996 | 27396 | 14932 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|------------|------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 11/07/1996 al 27/09/2023 | [REDACTED] | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Nt. Leonello Anderlini | 11/07/1996 | 28070 | 18640 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |



| | | | | | |
|----------------------|--|---------------|-------------|----------------|----------------|
| | | Roma 2 | 17/07/1996 | 27398 | 14934 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a roma 2 il 22/11/1996
Reg. gen. 40821 - Reg. part. 6078
Quota: 1/1
Importo: € 232.405,60
A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
████████████████████
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 77.468,53
Rogante: Nt. Anderlini Lionello
Data: 21/11/1996
N° repertorio: 28824
N° raccolta: 19033
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 20/02/2006
Reg. gen. 9228 - Reg. part. 2764
Quota: 1/1
Importo: € 76.500,00
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa
████████████████████
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 38.127,52
Rogante: Tribunale di Firenze

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 31/01/2006

N° repertorio: 626

Note: Sul villino unifamiliare da cielo a terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Poli al foglio 16, particella 593, cat. A/7 ed al Catasto Terreni del Comune di Poli al foglio 16, particella 593, Ente Urbano di are 02 e ca20, derivante dal frazionamento della particella 364 e su parte dell'area di terreno che deriva dalla particella 364;

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2016

Reg. gen. 51512 - Reg. part. 8930

Quota: 1/1

Importo: € 232.405,60

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 77.468,53

Rogante: Nt. Anderlini Lionello

Data: 21/11/1996

N° repertorio: 28824

N° raccolta: 19033

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 18/09/2023

Reg. gen. 50613 - Reg. part. 7468

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 4,32 %

Rogante: Nt. Anderlini Lionello

Data: 13/10/2003

N° repertorio: 48172

N° raccolta: 28569

Note:

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo**

Trascritto a Roma 2 il 14/10/2003

Reg. gen. 46195 - Reg. part. 11412

Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

Note:

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento immobili il 12/07/2007

Reg. gen. 55422 - Reg. part. 27399

Quota: 1/1

A favore di Banca CR Firenze S.p.a.

Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 01/12/2022

Reg. gen. 67852 - Reg. part. 48497

Quota: 1/1

[REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°4 formalità.

1) Oneri da corrispondere per cancellazione decreto ingiuntivo: per un totale di € 294,00

1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento immobili: per un totale di € 294,00 x 2 = € 588,00

3) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00 X 4 = € 140,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a roma 2 il 22/11/1996

Reg. gen. 40821 - Reg. part. 6078

Quota: 1/1

Importo: € 232.405,60

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

[REDACTED]
Capitale: € 77.468,53

Rogante: Nt. Anderlini Lionello

Data: 21/11/1996

N° repertorio: 28824

N° raccolta: 19033

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 20/02/2006

Reg. gen. 9228 - Reg. part. 2764

Quota: 1/1

Importo: € 76.500,00



A favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa

Capitale: € 38.127,52

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 31/01/2006

N° repertorio: 626

Note: Sul villino unifamiliare da cielo a terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Poli al foglio 16, particella 593, cat. A/7 ed al Catasto Terreni del Comune di Poli al foglio 16, particella 593, Ente Urbano di are 02 e ca20, derivante dal frazionamento della particella 364 e su parte dell'area di terreno che deriva dalla particella 364;

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2016

Reg. gen. 51512 - Reg. part. 8930

Quota: 1/1

Importo: € 232.405,60

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Contro

Capitale: € 77.468,53

Rogante: Nt. Anderlini Lionello

Data: 21/11/1996

N° repertorio: 28824

N° raccolta: 19033

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 18/09/2023

Reg. gen. 50613 - Reg. part. 7468

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Contro

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 4,32 %

Rogante: Nt. Anderlini Lionello

Data: 13/10/2003

N° repertorio: 48172

N° raccolta: 28569

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo**

Trascritto a Roma 2 il 14/10/2003

Reg. gen. 46195 - Reg. part. 11412

Quota: 1/1

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento immobili il 12/07/2007

Reg. gen. 55422 - Reg. part. 27399

Quota: 1/1

A favore di Banca CR Firenze S.p.a|

• **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 01/12/2022

Reg. gen. 67852 - Reg. part. 48497

Quota: 1/1



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°4 formalità.

1) Oneri da corrispondere per cancellazione decreto ingiuntivo: per un totale di € 294,00

1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento immobili: per un totale di € 294,00 x 2 = € 588,00

3) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00 x 4 = € 140,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

L'area su cui sorge il fabbricato, ricade secondo il vigente P.R.G. del Comune di Poli (RM) in zona B - sottozona B%, Nuclei spontanei, ambiti parzialmente urbanizzati senza concessione, in difformità con le norme di P.R.G.

Gravata dai seguenti condizionamenti:

- vincolo ambientale di cui alla Legge n. 431/1985 - Art. 1 Lett. "C";

- nel P.T.P.R. - il terreno risulta classificato "Paesaggio agrario di rilevante valore" - Art. 24 N.T.A. con "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici" - Art. 35 N.T.A.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

L'area su cui sorge il fabbricato, ricade secondo il vigente P.R.G. del Comune di Poli (RM) in zona B - sottozona B%, Nuclei spontanei, ambiti parzialmente urbanizzati senza concessione, in difformità con le norme di P.R.G.

Gravata dai seguenti condizionamenti:

- vincolo ambientale di cui alla Legge n. 431/1985 - Art. 1 Lett. "C";

- nel P.T.P.R. - il terreno risulta classificato "Paesaggio agrario di rilevante valore" - Art. 24 N.T.A. con "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici" - Art. 35 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°



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

Il fabbricato oggetto della presente risulta essere stato realizzato mediante il rilascio da parte del Comune di Poli (RM) di Licenza Edilizia n. 1 del 14/02/1967.



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.

Non sussiste corrispondenza con lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, diversa distribuzione degli spazi interni al Piano primo, ampliamento dell'u.i.u. mediante l'avvenuta chiusura di un terrazzo al piano primo, dotato di scala interna per accedere ad un secondo locale abusivamente realizzato al P. secondo il tutto ad uso residenziale.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni è necessaria la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria e successiva variazione catastale, mentre per l'ampliamento volumetrico derivante dalla chiusura di un terrazzo realizzando due locali residenziali è prevista la sola demolizione e ripristino dell'originario stato dei luoghi.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

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

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO AD USO ESCLUSIVO DELL'ESISTENTE VILLA IVI ESISTENTE ADIBITO A PARCO.

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.



Gli abusi edilizi presenti sul terreno consistono in:

- avvenuto ampliamento del fabbricato individuato con la part.lla 596, debordante sulla part.lla 619 oggetto di esecuzione imm.re, lo stesso risulta essere stato realizzato con struttura in muratura di blocchetti di tufo e copertura a tetto ad una falda in legno, per una superficie di ca. mq. 20,00;
 - avvenuta realizzazione di una piscina esterna di ca mq. 105,00;
 - avvenuta realizzazione di una colombaia delle misure di ml. 3 x 1 x h. 7;
 - avvenuta realizzazione di un forno a legna;
 - baraccamenti realizzati con strutture precarie ad uso magazzino della superficie di ca mq. 190,00;
- Tali opere abusive devono necessariamente essere demolite e ripristinato l'originario stato dei luoghi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contetso condominiale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1°**
Villa unifamiliare P.S1, T e 1° con area cortilizia esterna dotata di aree a parcheggio e presenza di servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 593, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 614.592,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a



determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T
Terreno adibito a parco esclusivo della Villa unifamiliare ivi esistente "Bene n.1", dotato di aree a parcheggio e presenza di servizi in generale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 619, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 173.190,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villa Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | 512,16 mq | 1.200,00 €/mq | € 614.592,00 | 100,00% | € 614.592,00 |
| Bene N° 2 - Terreno Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | 11546,00 mq | 15,00 €/mq | € 173.190,00 | 100,00% | € 173.190,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 787.782,00 |

Valore di stima: € 787.782,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Variazione mercato | 10,00 | % |
| Presentazione Volture catastali n. 2 (terreni e fabbricato) per mancata registrazione dei titoli di proprietà | 600,00 | € |
| C.I.L.A. in sanatoria per avvenuta realizzazione di opere interne e variazione catastale per modifica spazi interni del P.1. | 3000,00 | € |
| demolizione della copertura e dei locali ricavati sul terrazzo "Bene n.1" | 10000,00 | € |

| | | |
|--|---------|---|
| Demolizione degli abusi edilizi realizzati sul terreno circostante "Piscina, colombaia, baraccamenti e l'avvenut ampliamento del ex Fabbricato rurale" | 8000,00 | € |
| Costituzione servitu di passaggio | 2500,00 | € |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 684.903,80

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Galliciano nel Lazio, li 03/10/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Certificato di Residenza Esecutato (Aggiornamento al 04/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 - Titolo di proprietà Fabbricato
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Titolo di Proprietà Terreno
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Catasto Fabbricato Visure planim. estratto di mappa (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 - Catasto Terreni Visure estratto di mappa (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - Licenza edilizia 1.67
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - Urbanistica terreno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 1 Altri allegati - 9 - contratto comodato uso
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 - Documentazione Fotografica Bene 1 e 2 (Aggiornamento al 21/07/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1°
Villa unifamiliare P.S1, T e 1° con area cortilizia esterna dotata di aree a parcheggio e presenza di servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 593, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato, ricade secondo il vigente P.R.G. del Comune di Poli (RM) in zona B - sottozona B%, Nuclei spontanei, ambiti parzialmente urbanizzati senza concessione, in difformità con le norme di P.R.G. Gravata dai seguenti condizionamenti: - vincolo ambientale di cui alla Legge n. 431/1985 - Art. 1 Lett. "C"; - nel P.T.P.R. - il terreno risulta classificato "Paesaggio agrario di rilevante valore" - Art. 24 N.T.A. con "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici" - Art. 35 N.T.A.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T
Terreno adibito a parco esclusivo della Villa unifamiliare ivi esistente "Bene n.1", dotato di aree a parcheggio e presenza di servizi in generale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 619, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato, ricade secondo il vigente P.R.G. del Comune di Poli (RM) in zona B - sottozona B%, Nuclei spontanei, ambiti parzialmente urbanizzati senza concessione, in difformità con le norme di P.R.G. Gravata dai seguenti condizionamenti: - vincolo ambientale di cui alla Legge n. 431/1985 - Art. 1 Lett. "C"; - nel P.T.P.R. - il terreno risulta classificato "Paesaggio agrario di rilevante valore" - Art. 24 N.T.A. con "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici" - Art. 35 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 684.903,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 359/2022 DEL R.G.E.**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 684.903,80

| Bene N° 1 - Villa | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano S1 T 1° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 593, Categoria A7 | Superficie | 512,16 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile oggetto di procedura è costituito da una villa, sita nel Comune di Poli (RM), Località Colle Cancellieri/Ficovizzoli, Via Ficovizzoli n. 6, inserita all'interno di un parco alberato - facente parte del pignoramento immobiliare "Bene n.2". L'ingresso all'intera proprietà è consentito da due cancelli in ferro di cui il principale è al civico n. 6. In entrambi i casi, l'accesso all'immobile avviene attraversando la proprietà intestata al debitore. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione (vedi fotografia in allegato); esso è costituito da due piani fuori terra ed uno sottostrada, con struttura in pianta irregolare in cemento armato e muratura, copertura a falde ricoperte da tegole e terrazzi praticabili; rivestimento esterno dell'edificio in pietra mista ad intonaco pitturato; infissi e persiane in legno, il tutto più precisamente indicato nella relazione tecnica allegata ai documenti urbanistici reperiti. L'immobile, risulta dalla planimetria catastale che si allega in copia, composto da: - un giardino-corte ad uso esclusivo rientrante nella sagoma della particella 593; - un locale per centrale termica al primo piano sottostrada; - al piano terra: sei camere, una cucina, tre bagni, due disimpegni, un corridoio di collegamento ed una scala d'accesso per il primo piano oltre portici perimetrali all'edificio; - al piano primo: 5 ambienti due terrazzi di cui uno risulta essere stato abusivamente chiuso per la realizzazione di un ulteriore locale dotato di scala interna che raggiunge un ulteriore locale P.2. La superficie calpestabile interna dello stesso, e' pari a: al piano primo sottostrada: metri quadrati utili ventidue virgola zero quattro (22,04); al piano terra: metri quadrati utili centottantasei virgola sessantotto (186,68) oltre metri quadrati centoventisei virgola ventotto (126,28) di portici e metri quadrati novantadue virgola zero zero (92,00) di giardino; al piano primo: metri quadrati utili centoquarantacinque virgola ventisei (145,26) di camere oltre quattro virgola trentadue di balconi (4,32) e metri quadrati cinquantuno virgola novantadue (51,92) di terrazzi. | | |
| Descrizione: | Villa unifamiliare P.S1, T e 1° con area cortilizia esterna dotata di aree a parcheggio e presenza di servizi in generale. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato da [REDACTED] con un contratto di comodato d'uso gratuito, senza registrazione c/o l'agenzia delle entrate, riportante la data del 13/07/2013. | | |

| Bene N° 2 - Terreno | | | |
|----------------------------|--|-------------------|-------------|
| Ubicazione: | Poli (RM) - Via Ficovizzoli, 6, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 619, Qualità Seminativo arborato | Superficie | 11546,00 mq |
| Stato conservativo: | Terreno adibito a parco esclusivo dell'esistente Villa "Bene n.1", l'accesso al lotto è garantito da n. 2 accessi carrabili dalla prospiciente Via Ficovizzoli n.6 l'entrata principale e civico n. 8 seconda entrata, tutti i lati di | | |



| | |
|---|---|
| | <p>terreno risultano recintati. All'interno del lotto si evincie che la destinazione è adibita a parco esclusivo dell'esistente villa, con alberi ad alto fusto, viali pavimentati ecc.. Dal sopralluogo è emersa la presenza di una piscina, una colombaia e l'avvenuto ampliamento dell'esistente fabbricato individuato con la Partlla 596 non oggetto di pignoramento. Poichè la partlla 596 (fabbricato ex-rurale) non risulta oggetto di pignoramento e trovandosi all'interno del lotto esecutato, sarà necessaria la redazione di una costituzione di servitù di passaggio. Gli abusi edilizi presenti sul terreno consistono in: - avvenuto ampliamento del fabbricato individuato con la partlla 596, debordante sulla partlla 619 oggetto di esecuzione imm.re, lo stesso risulta essere stato realizzato con struttura in muratura di blocchetti di tufo e copertura a tetto ad una falda in legno, per una superficie di ca. mq. 20,00; - avvenuta realizzazione di una piscina esterna di ca mq. 105,00; - avvenuta realizzazione di una colombaia delle misure di ml. 3 x 1 x h. 7; - avvenuta realizzazione di un forno a legna; - baraccamenti realizzati con strutture precarie ad uso magazzino della superficie di ca mq. 190,00; Tali opere abusive devono necessariamente essere demolite e ripristinato l'originario stato dei luoghi.</p> |
| Descrizione: | <p>Terreno adibito a parco esclusivo della Villa unifamiliare ivi esistente "Bene n1", dotato di aree a parcheggio e presenza di servizi in generale.</p> |
| Vendita soggetta a IVA: | <p>N.D.</p> |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | <p>Sì</p> |
| Stato di occupazione: | <p>L'immobile risulta occupato dal [REDACTED] con un contratto di comodato d'uso gratuito, senza registrazione c/o l'agenzia delle entrate, riportante la data del 13/07/2013.</p> |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO S1 T 1°

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a roma 2 il 22/11/1996
Reg. gen. 40821 - Reg. part. 6078
Quota: 1/1
Importo: € 232.405,60
A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
[REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 77.468,53
Rogante: Nt. Anderlini Lionello
Data: 21/11/1996
N° repertorio: 28824
N° raccolta: 19033
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 20/02/2006
Reg. gen. 9228 - Reg. part. 2764
Quota: 1/1
Importo: € 76.500,00
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa
[REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 38.127,52
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 31/01/2006
N° repertorio: 626
Note: Sul villino unifamiliare da cielo a terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Poli al foglio 16, particella 593, cat. A/7 ed al Catasto Terreni del Comune di Poli al foglio 16, particella 593, Ente Urbano di are 02 e ca20, derivante dal frazionamento della particella 364 e su parte dell'area di terreno che deriva dalla particella 364;
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 11/11/2016
Reg. gen. 51512 - Reg. part. 8930
Quota: 1/1
Importo: € 232.405,60
A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
[REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 77.468,53
Rogante: Nt. Anderlini Lionello
Data: 21/11/1996
N° repertorio: 28824
N° raccolta: 19033
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 18/09/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Reg. gen. 50613 - Reg. part. 7468

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

[REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 4,32 %

Rogante: Nt. Anderlini Lionello

Data: 13/10/2003

N° repertorio: 48172

N° raccolta: 28569

Note: [REDACTED]



Trascrizioni



- **ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo**

Trascritto a Roma 2 il 14/10/2003

Reg. gen. 46195 - Reg. part. 11412

Quota: 1/1

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

[REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: [REDACTED]

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento immobili il 12/07/2007

Reg. gen. 55422 - Reg. part. 27399

Quota: 1/1

A favore di Banca CR Firenze S.p.a.

[REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente



- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 01/12/2022

Reg. gen. 67852 - Reg. part. 48497

Quota: 1/1

[REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - VIA FICOVIZZOLI, 6, PIANO T



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a roma 2 il 22/11/1996

Reg. gen. 40821 - Reg. part. 6078

Quota: 1/1

Importo: € 232.405,60

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.



[REDACTED]

Capitale: € 77.468,53

Rogante: Nt. Anderlini Lionello

Data: 21/11/1996

N° repertorio: 28824

N° raccolta: 19033

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 20/02/2006

Reg. gen. 9228 - Reg. part. 2764

Quota: 1/1

Importo: € 76.500,00

A favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa

[REDACTED]

Capitale: € 38.127,52

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 31/01/2006

N° repertorio: 626

Note: Sul villino unifamiliare da cielo a terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Poli al foglio 16, particella 593, cat. A/7 ed al Catasto Terreni del Comune di Poli al foglio 16, particella 593, Ente Urbano di are 02 e ca20, derivante dal frazionamento della particella 364 e su parte dell'area di terreno che deriva dalla particella 364;

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2016

Reg. gen. 51512 - Reg. part. 8930

Quota: 1/1

Importo: € 232.405,60

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

[REDACTED]

Capitale: € 77.468,53

Rogante: Nt. Anderlini Lionello

Data: 21/11/1996

N° repertorio: 28824

N° raccolta: 19033

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 18/09/2023

Reg. gen. 50613 - Reg. part. 7468

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

[REDACTED]

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 4,32 %

Rogante: Nt. Anderlini Lionello

Data: 13/10/2003

N° repertorio: 48172

N° raccolta: 28569

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo**

Trascritto a Roma 2 il 14/10/2003

Reg. gen. 46195 - Reg. part. 11412

Quota: 1/1

A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.



- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento immobili il 12/07/2007

Reg. gen. 55422 - Reg. part. 27399

Quota: 1/1

A favore di Banca CR Firenze S.p.a.



- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 01/12/2022

Reg. gen. 67852 - Reg. part. 48497

Quota: 1/1

