

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maffi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 406/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T .....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T .....	9
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T .....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1 .....	10

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 406/2021 del R.G.E. ....	22



<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.740,07</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	24



Firmato Da: MAFFI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b43dff473be8d0b23c41510362c3214



## INCARICO

---

All'udienza del 23/10/2022, il sottoscritto Ing. Maffi Massimiliano, con studio in Via Della Stella, 323 - Int. 0 - 00036 - Palestrina (RM), email m.maffi@studiomafficapretti.it, PEC m.maffi@pec.ording.roma.it, Tel. 324 8286325, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento al primo piano, di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 8, privo di ascensore. Esso è composto da: ingresso su cucina, soggiorno, camera e bagno.

L'ingresso avviene direttamente dalla strada pedonale nella cucina, collegata direttamente al soggiorno e da questo si accede nella camera. Al piccolo bagno si accede dalla cucina, nella quale è presente una caldaia a pellet ed una caldaia alimentata con bombola di GPL utilizzata solo per l'acqua calda sanitaria. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, sotto il profilo dei rivestimenti e finiture, si presenta in discrete condizioni tranne nel bagno ove sono presenti tracce di infiltrazioni meteoriche dalla soprastante copertura presumibilmente pregresse. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica. L'unità immobiliare usufruisce della cantina sub. 5, alla quale si accede dal civico n. 3 di Via del Pacino, che si considera parte integrante del seguente lotto.

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

### **BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

---

L'unità immobiliare è costituita da una cantina al piano terra con accesso diretto dalla strada sita all'interno di un edificio di tre piani fuori terra privo di ascensore ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 3.

Risulta composta da unico locale a base rettangolare al quale si accede dalla strada tramite gradini interni. Presenti due finestre sui lati corti opposti.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni ad eccezione di una piccola porzione dell'intonaco lato ingresso che risulta distaccato dal solaio e necessita quindi di rimozione e successiva realizzazione.

Questo immobile per vicinanza e caratteristiche si considera in questa stima come pertinenza dell'appartamento sub. 503.



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

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

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

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, 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 CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

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

- (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Usufrutto 1/1)

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

- (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

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



- (Proprietà 7/9)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- (Proprietà 1/9)
- (Proprietà 1/9)

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

- (Proprietà 7/9)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

L'appartamento confina a Nord con Via del Pacino, a Sud con altra u.i.u, ad Est con Via del Pacino, ad Ovest con la particella 351.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

La cantina appartamento confina a Nord con altra u.i.u, a Sud con Via del Pacino, ad Est con altra u.i.u, ad Ovest con altra u.i.u.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,12 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	2,25 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 25/03/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 352, Sub. 2 Categoria A6
Dal 25/03/2010 al 25/03/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 352, Sub. 503 Categoria A4
Dal 25/03/2011 al 20/02/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 352, Sub. 503 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 94,00 Piano 1

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1984 al 17/12/2014		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 326, Sub. 5 Categoria C2
Dal 17/12/2014 al 17/12/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 326, Sub. 5 Categoria C2 Superficie catastale 16 mq Rendita € 9,09
Dal 17/12/2015 al 20/02/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 326, Sub. 5 Categoria C2 Superficie catastale 16 mq Rendita € 9,09

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	352	503		A4	1	3,5		94 €	1	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	326	5		C2	3	16		9,09 €	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 CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

Non risultano contratti di locazione in essere.  
Presenza di diritto di nuda proprietà.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

L'immobile si presenta esternamente in un sufficiente stato necessitando però di opere di tinteggiatura e finitura. Internamente lo stato manutentivo risulta discreto, presentando tracce di infiltrazioni meteoriche probabilmente pregresse. I prospetti esterni risultano rifiniti ad intonaco. Non risultano visibili urgenti interventi manutentivi.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

L'immobile si presenta esternamente in un sufficiente stato. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni ad eccezione di una piccola porzione dell'intonaco lato ingresso che risulta distaccato dal solaio e necessita quindi di rimozione e successiva realizzazione, con una spesa prevista pari a 500,00 euro.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

Non presenti parti comuni in quanto l'accesso avviene direttamente dalla strada, anche se catastalmente risulta collocato al piano primo.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

Non presenti parti comuni in quanto l'accesso avviene direttamente dalla strada.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi ed usi civici sui beni pignorati.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi ed usi civici sui beni pignorati.



#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

La struttura portante è in muratura. La copertura è discontinua in quanto parte dell'immobile (zone cucina e bagno) risultano essere fuori della sagoma dell'edificio principale di due livelli fuori terra, e quindi dotati di copertura autonoma ad unica falda. Il soggiorno e la camera risultano essere entro la sagoma e quindi con appartamento superiore e sovrastante copertura a doppia falda a protezione della palazzina. Entrambe risultano protette da tegole in laterizio e molto verosimilmente senza coibentazione termica.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, rivestite parzialmente con maioliche in ceramica nel bagno. La pavimentazione è in ceramica uniforme e continua su tutti gli ambienti ad eccezione del bagno che presenta un diverso disegno e tipologia. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera, protetti esternamente da persiane in alluminio. La porta d'ingresso non risulta essere blindata, le altre di tipo tamburato. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, servito da una caldaia a pellet ed elementi radianti in alluminio. L'acqua calda sanitaria è generata da una caldaia alimentata con bombola a GPL. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario risultano sottotraccia, non risultano presenti i certificati di conformità.

Trattandosi di appartamento su unico livello con accesso diretto alla strada, anche se catastalmente risulta essere al piano primo, non risulta la presenza di barriere architettoniche per l'accesso allo stesso dalla strada.

##### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

La struttura portante è in muratura. La copertura dell'edificio risulta a falde protetta da tegole in laterizio.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in ceramica. La porta d'ingresso non risulta essere blindata, L'impianto elettrico risulta sottotraccia, non risultano presenti i certificati di conformità. Presenti quattro gradini all'ingresso con quindi evidente barriera architettonica per l'accesso.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

Alla data dell'accesso l'appartamento risultava occupato dall'esecutato sig. ra e dalla madre sig.ra



##### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**



Alla data dell'accesso l'immobile risultava utilizzato dall'esecutato sig. ra  
merci.

come deposito



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1984 al 14/05/2010		<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		E. Campanini	16/11/1984	49868	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/12/1984	28077	
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 14/05/2010 al 16/02/2015		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mattia Valente	14/05/2010	24388	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			09/06/2010	20834	
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 16/02/2015		<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Valerio Pantano	16/02/2015	69046	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	04/03/2015	5686			



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.

**BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1984 al 02/02/2012		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		E. Campanini	16/11/1984	49868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/12/1984	28077	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2012 al 16/02/2015		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/02/2012	8095	5605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2015		Atto di permuta			

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	<b>Trascrizione</b>			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	<b>Registrazione</b>			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2015	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Valerio Pantano	16/02/2015	69046	
	<b>Trascrizione</b>			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	04/03/2015	7795	5687
	<b>Registrazione</b>			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Continuità delle trascrizioni del sub. 5 non sussistente in quanto non risulta trascritta l'accettazione di eredità di da parte dei comproprietari

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI**  
Trascritto a Tribunale di Grosseto il 30/11/2018  
Reg. gen. 56896 - Reg. part. 39479  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 11/03/2022  
Reg. gen. 12856 - Reg. part. 9219  
A favore di AUTOMATIC SYNERGIES GROUP S.R.L.  
Contro
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 15/03/2022  
Reg. gen. 13410 - Reg. part. 9645  
A favore di AUTOMATIC SYNERGIES GROUP S.R.L.  
Contro



## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**  
Trascritto a Tribunale di Grosseto il 25/02/2022  
Reg. gen. 9688 - Reg. part. 6975  
A favore di  
Contro
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 11/03/2022  
Reg. gen. 12856 - Reg. part. 9219  
A favore di AUTOMATIC SYNERGIES GROUP S.R.L.  
Contro
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 15/03/2022  
Reg. gen. 13410 - Reg. part. 9645  
A favore di AUTOMATIC SYNERGIES GROUP S.R.L.  
Contro



## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

Immobile inserito nel "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" del PTPR, zona di "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

Immagine inserita nel "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" del PTPR, zona di "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

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

Fabbricato di cui fa parte l'appartamento ristrutturato con Concessione Edilizia 04/2001 con progetto di ripristino presentato il 11/04/2006 prot. n. 1277.

**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° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

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

**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 CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1  
L'unità immobiliare è costituita da un appartamento al primo piano, di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 8, privo di ascensore. Esso è composto da: ingresso su cucina, soggiorno, camera e bagno. L'ingresso avviene direttamente dalla strada pedonale nella cucina, collegata direttamente al soggiorno e da questo si accede nella camera. Al piccolo bagno si accede dalla cucina, nella quale è presente una caldaia a pellet ed una caldaia alimentata con bombola di GPL utilizzata solo per l'acqua calda sanitaria. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, sotto il profilo dei rivestimenti e finiture, si presenta in discrete condizioni tranne nel bagno ove sono presenti tracce di infiltrazioni meteoriche dalla soprastante copertura presumibilmente pregresse. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica. L'unità immobiliare usufruisce della cantina sub. 5, alla quale si accede dal civico n. 3 di Via del Pacino, che si considera parte integrante del seguente lotto.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 352, Sub. 503, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 37.054,80

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. Viste le caratteristiche di pertinenza della cantina sub. 5 si ritiene corretto formare un unico lotto unitamente all'appartamento sub. 503.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T

L'unità immobiliare è costituita da una cantina al piano terra con accesso diretto dalla strada sita all'interno di un edificio di tre piani fuori terra privo di ascensore ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 3. Risulta composta da unico locale a base rettangolare al quale si accede dalla strada tramite gradini interni. Presenti due finestre sui lati corti opposti. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni ad eccezione di una piccola porzione dell'intonaco lato ingresso che risulta distaccato dal solaio e necessita quindi di rimozione e successiva realizzazione. Questo immobile per vicinanza e caratteristiche si considera in questa stima come pertinenza dell'appartamento sub. 503.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 326, Sub. 5, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9)

Valore di stima del bene: € 4.323,06

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. Viste le caratteristiche di pertinenza della cantina sub. 5 si ritiene corretto formare un unico lotto unitamente all'appartamento sub. 503.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1	45,00 mq	823,44 €/mq	€ 37.054,80	100,00%	€ 37.054,80
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano	5,25 mq	823,44 €/mq	€ 4.323,06	100,00%	€ 4.323,06

T						
					Valore di stima:	€ 41.377,86



Valore di stima: € 41.377,86

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 36.740,07**

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.



### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Date le caratteristiche pertinenti del sub. 503 rispetto al sub. 501, principale, con accesso indiretto, si applica quanto previsto dal DPR 138/98 per il computo delle superfici equivalenti.

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.

Palestrina, li 14/03/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Maffi Massimiliano

19 di 24



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di permuta
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - successione
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - sub 5
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - sub 503
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - sub 5
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - sub 503
- ✓ N° 7 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - MCA
- ✓ N° 9 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - rilievo quotato
- ✓ N° 11 Altri allegati - inquadramento territoriale
- ✓ N° 12 Altri allegati - inquadramento paesaggistico
- ✓ N° 13 Altri allegati - residenza e stato civile
- ✓ N° 14 - invio perizia di stima alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1  
L'unità immobiliare è costituita da un appartamento al primo piano, di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 8, privo di ascensore. Esso è composto da: ingresso su cucina, soggiorno, camera e bagno. L'ingresso avviene direttamente dalla strada pedonale nella cucina, collegata direttamente al soggiorno e da questo si accede nella camera. Al piccolo bagno si accede dalla cucina, nella quale è presente una caldaia a pellet ed una caldaia alimentata con bombola di GPL utilizzata solo per l'acqua calda sanitaria. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, sotto il profilo dei rivestimenti e finiture, si presenta in discrete condizioni tranne nel bagno ove sono presenti tracce di infiltrazioni meteoriche dalla soprastante copertura presumibilmente pregresse. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica. L'unità immobiliare usufruisce della cantina sub. 5, alla quale si accede dal civico n. 3 di Via del Pacino, che si considera parte integrante del seguente lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 352, Sub. 503, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Immobile inserito nel "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" del PTPR, zona di "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T  
L'unità immobiliare è costituita da una cantina al piano terra con accesso diretto dalla strada sita all'interno di un edificio di tre piani fuori terra privo di ascensore ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 3. Risulta composta da unico locale a base rettangolare al quale si accede dalla strada tramite gradini interni. Presenti due finestre sui lati corti opposti. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni ad eccezione di una piccola porzione dell'intonaco lato ingresso che risulta distaccato dal solaio e necessita quindi di rimozione e successiva realizzazione. Questo immobile per vicinanza e caratteristiche si considera in questa stima come pertinenza dell'appartamento sub. 503. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 326, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9) Destinazione urbanistica: Immobile inserito nel "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" del PTPR, zona di "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".

**Prezzo base d'asta: € 36.740,07**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 406/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.740,07**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 352, Sub. 503, Categoria A4	<b>Superficie</b>	45,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta esternamente in un sufficiente stato necessitando però di opere di tinteggiatura e finitura. Internamente lo stato manutentivo risulta discreto, presentando tracce di infiltrazioni meteoriche probabilmente pregresse. I prospetti esterni risultano rifiniti ad intonaco. Non risultano visibili urgenti interventi manutentivi.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è costituita da un appartamento al primo piano, di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 8, privo di ascensore. Esso è composto da: ingresso su cucina, soggiorno, camera e bagno. L'ingresso avviene direttamente dalla strada pedonale nella cucina, collegata direttamente al soggiorno e da questo si accede nella camera. Al piccolo bagno si accede dalla cucina, nella quale è presente una caldaia a pellet ed una caldaia alimentata con bombola di GPL utilizzata solo per l'acqua calda sanitaria. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, sotto il profilo dei rivestimenti e finiture, si presenta in discrete condizioni tranne nel bagno ove sono presenti tracce di infiltrazioni meteoriche dalla soprastante copertura presumibilmente pregresse. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica. L'unità immobiliare usufruisce della cantina sub. 5, alla quale si accede dal civico n. 3 di Via del Pacino, che si considera parte integrante del seguente lotto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data dell'accesso l'appartamento risultava occupato dall'esecutato sig. ra e dalla madre sig.ra		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	7/9
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 326, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta esternamente in un sufficiente stato. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni ad eccezione di una piccola porzione dell'intonaco lato ingresso che risulta distaccato dal solaio e necessita quindi di rimozione e successiva realizzazione, con una spesa prevista pari a 500,00 euro.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è costituita da una cantina al piano terra con accesso diretto dalla strada sita all'interno di un edificio di tre piani fuori terra privo di ascensore ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 3. Risulta composta da unico locale a base rettangolare al quale si accede dalla strada tramite gradini interni. Presenti due finestre sui lati corti opposti. Lo stato di conservazione		



	dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni ad eccezione di una piccola porzione dell'intonaco lato ingresso che risulta distaccato dal solaio e necessita quindi di rimozione e successiva realizzazione. Questo immobile per vicinanza e caratteristiche si considera in questa stima come pertinenza dell'appartamento sub. 503.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data dell'accesso l'immobile risultava utilizzato dall'esecutato sig. ra come deposito merci.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 11/03/2022  
Reg. gen. 12856 - Reg. part. 9219  
A favore di AUTOMATIC SYNERGIES GROUP S.R.L.  
Contro
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 15/03/2022  
Reg. gen. 13410 - Reg. part. 9645  
A favore di AUTOMATIC SYNERGIES GROUP S.R.L.  
Contro

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 11/03/2022  
Reg. gen. 12856 - Reg. part. 9219  
A favore di AUTOMATIC SYNERGIES GROUP S.R.L.  
Contro
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 15/03/2022  
Reg. gen. 13410 - Reg. part. 9645  
A favore di AUTOMATIC SYNERGIES GROUP S.R.L.  
Contro

