# TRIBUNALE DI TIVOLI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

## GIUDICE DOTT. FRANCESCO LUPIA

## PROCEDURA EI RGE 408/2023

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fratini Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 408/2023 del R.G.E.**

**promossa da**

****** *Omissis* ******

**contro**

****** *Omissis* ******

**IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE SITO NEL COMUNE DI CAVE (RM)**

**Appartamento posto al piano primo (Cat. A/4)**

**Accessibile da Via Monte Gennaro 27-San Polo dei cavalieri (RM) (immagine scattata a Giugno 2024)**



Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53de1535d553d31d1aa7268e40285

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 4
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 4
Titolarità ..... 5
Confini ..... 5
Consistenza ..... 5
Cronistoria Dati Catastali ..... 6
Dati Catastali ..... 6
Precisazioni ..... 7
Patti ..... 7
Stato conservativo ..... 7
Parti Comuni ..... 8
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 8
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 8
Stato di occupazione ..... 8
Provenienze Ventennali ..... 8
Formalità pregiudizievoli ..... 10
Normativa urbanistica ..... 10
Regolarità edilizia ..... 11
Vincoli od oneri condominiali ..... 12
Stima / Formazione lotti ..... 12
Riepilogo bando d'asta ..... 15
**Lotto Unico** ..... 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 408/2023 del R.G.E. ..... 16
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.146,19** ..... 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 17




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295

## INCARICO

All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Via Tiburtina, 171 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2024 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 San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Monte Gennaro n. 27, piano primo

**UBICAZIONE:**

**7 Allegato-Certificato di Residenza**

**11 Allegato-Foto Google MAPS**

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di Relazione stimativa consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato il cui ingresso principale si trova su via Monte Gennaro n. 27 mentre l'entrata secondaria sulla Via parallela Via XX Settembre. L'appartamento è composto da: un soggiorno/pranzo con angolo cottura e caminetto; un disimpegno, una camera da letto ed un bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab63a15858b3c81d1aa7286c40286

**Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/06/2024.**

**Custode delle chiavi: Avv. Gianluca Ravasio**

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

**Scale**

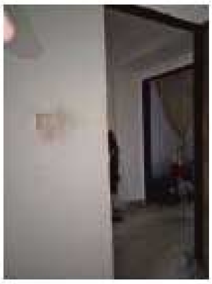
**Atrio d'ingresso**

**portone d'ingresso**

**Soggiorno/pranzo e A.C.**

**Soggiorno/pranzo e A.C.**

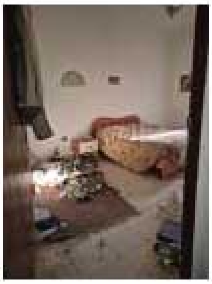
**Soggiorno/pranzo e A.C.**



**disimpegno**

**Camera da letto**

**Camera da letto**



**Camera da letto**

**Bagno**

**<u>16 Allegato-Rilievo Fotografico</u>**

## LOTTO UNICO

**Il lotto è formato dai seguenti beni:**

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Monte Gennaro n. 27, piano primo**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Deposito documentazione ex art.567 comma 2 effettuato in data 30/11/2023.

## TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sia alla data dell'acquisto del bene oggetto di Procedura esecutiva immobiliare sia alla notifica del pignoramento del medesimo, la sig.ra **** Omissis **** era coniugata in regime di separazione dei beni.
<u>5 Allegato-Atto Notarile</u>

## CONFINI

L'appartamento oggetto di Procedura esecutiva immobiliare posto al Piano Primo confina A Nord con Via Monte Gennaro, a Ovest con vano scale, a sud con Via XX Settembre ed a est con proprietà **** Omissis **** o aventi causa **** Omissis **** Il fabbricato con la particella 87 confina con le particelle 86 e 88.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 46,72 mq | 55,64 mq | 1,00 | 55,64 mq | 3,15 m | Primo |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 55,64 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 0,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 55,64 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **18/12/1989** al **20/02/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 22, Part. 87, Sub. 6<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 2,0 vani<br>Piano Primo |
| Dal **18/12/1989** al **20/02/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 22, Part. 87, Sub. 6<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 2,0 vani<br>Piano Primo |
| Dal **20/02/2007** al **03/07/2024** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 22, Part. 87, Sub. 6<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 2,0 vani<br>Superficie catastale 61,00 mq<br>Rendita € 77,47<br>Piano Primo |

- Dati derivanti da Impianto Meccanografico del 30/06/1987.
- Variazione toponomastica del 09/09/2014 (n. 106766/2014).
- Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992.
- Variazione del Quadro Tariffario del 13/08/2002.
- Variazione del 12/02/2007 Pratica N. RM0153304-Variazione per Presentazione Planimetrica Mancante (n.17809.1/2007).
- Superficie di Impianto Pubblicata il 09/11/2015.

Particelle corrispondenti al catasto terreni del Comune di san Polo dei Cavalieri (RM):
Foglio 22 particella 85
Foglio 22 Particella 86
Foglio 22 Particella 87

**4 Allegato-Visure storiche catastali**

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 22 | 87 | 6 | | A4 | 2 | 2,0 vani | 61,00 mq | 77,47 € | Primo | |

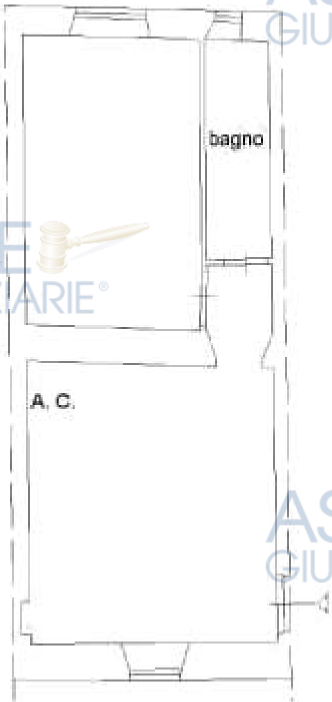


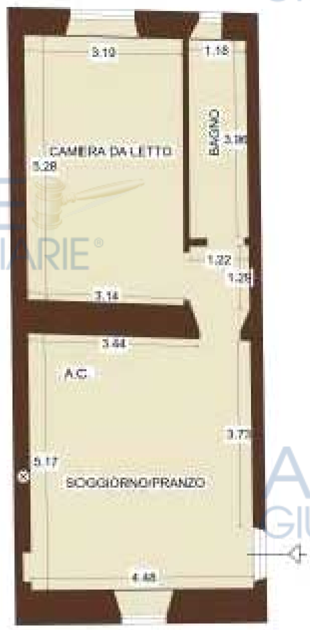
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295

***Corrispondenza catastale***

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




**Planimetria catastale** **Rilievo metrico stato dei luoghi**

**4 Allegato-Visure storiche catastali**

**13 Allegato-Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi**

## PRECISAZIONI

**Per questo appartamento oggetto di Procedura esecutiva immobiliare veniva richiesto dal Custode giudiziario Avv. Gianluca Ravasio in data 01/05/2024 un ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. con immissione in possesso (del Custode) in data 17/06/2024 e relativa sostituzione della serratura di accesso e del lucchetto. Inoltre vista l'assenza del debitore, il custode Avv. Gianluca Ravasio notificava alla sig.ra atto di intimazione per asportare i beni estranei alla procedura presenti nell'immobile.**

## PATTI

**Il sottoscritto CTU dichiara che per l'appartamento oggetto di procedura esecutiva immobiliare non esistono contratti di locazione registrati opponibili o non opponibili alla esecuzione.**

## STATO CONSERVATIVO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53a1636c69d31d1ea17269a4b295

L'immobile versa in uno stato MEDIOCRE di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di Relazione stimativa si trova all'interno di uno stabile con altri appartamenti, ma senza un Condominio costituito. Tuttavia le parti dello stabile che lo stesso condivide con le altre unità abitative sono l'atrio d'ingresso al fabbricato ed all'appartamento e la scala comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco
Altezza interna utile: 3.15 ml
Strutture Verticali: Muri portanti in pietrame di tufo
Solai: Putrelle doppio T e Tavelloni in laterizio
Copertura: a tetto con struttura lignea
Manto di copertura: a tegole
Pareti esterne: in blocco di tufo senza intercapedine
Pareti interne: le pareti divisorie in blocco forato laterizio e le pareti portanti in blocco di tufo
Pavimentazione interna: pavimento in monocottura
Gli infissi interni: porte di legno
Gli infissi esterni: finestre e persiane in PVC
Impianto elettrico: non a norma 46/90
Impianto idrico: allaccio a rete pubblica con contatore interno
Impianto acqua calda sanitaria: con scaldabagno elettrico
Impianto termico: Camino a legna
Impianto a gas: con bombola
Impianto Fognario: Allaccio alla rete pubblica
Dotazioni condominiali: nessuna

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

**1 Allegato-Verbale di Accesso**

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 18/12/1989 al 20/02/2007</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Alberto Mariola</td><td>18/12/1989</td><td>9297</td><td>3273</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma | 12/01/1990 | 1671 | 1379 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **18/12/1989** al **20/02/2007** | **** Omissis **** | **Atto di Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Alberto Mariola | 18/12/1989 | 9297 | 3273 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma | 12/01/1990 | 1671 | 1379 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **20/02/2007** | **** Omissis **** | **Atto di Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Domenico Vitagliano | 20/02/2007 | 404823 | 19110 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma | 26/02/2007 | 14952 | 7193 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Formalità n. 9198/6384 del 27/02/2012 andato ESTINTO; G.E. Dott.ssa Coccoli R.G.E.I. 78/2012.

**4 Allegato-Visure storiche catastali**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Ipoteca Volontaria**
  Trascritto a Roma il 26/02/2007
  Reg. gen. 14953 - Reg. part. 3979
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 27/02/2012
  Reg. gen. 9198 - Reg. part. 6384
  Quota: 100%
  Formalità a carico della procedura
  Note: Formalità n. 9198/6384 del 27/02/2012 andata ESTINTA; G.E. Francesca Coccoli R.G.E.I. 78/2012.
- **Verbale Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 27/11/2023
  Reg. gen. 64736 - Reg. part. 46307
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

**15 Allegato-Trascrizioni Pregiudizievoli**

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ 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: _____.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di Relazione stimativa si trova in Zona B-Sottozona B3 di PRG comunale San Polo dei Cavalieri. L'immobile si trova in area urbanizzata consolidata vicino area di interesse paesistico art. 38 (a protezione di parchi naturali) come da PTPR Lazio Tavola B N. 21.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295

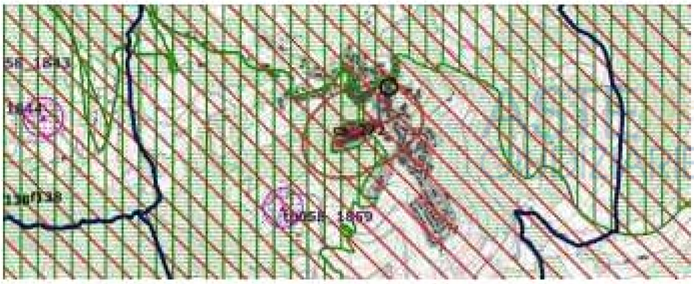
**Piano regolatore Generale San Polo dei Cavalieri**

**PTPR LAZIO-TAVOLA A**

**aree urbanizzate del PTPR**

**PTPR LAZIO- TAVOLA B**

**area di interesse paesistico art. 38**



**10 Allegato-Inquadramento Urbanistico**

**12 Allegato-PTPR Lazio-Tavola A-B**

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**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 di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato nel centro abitato di San Polo dei Cavalieri in epoca precedente al 1942 anche se la dicitura usata per legittimarlo è "antecedente al 1 settembre 1967".Con il protocollo n. 5502 del 08/05/2024 il Comune di san Polo dei Cavalieri rispondeva al sottoscritto CTU con dichiarazione di Irreperibilità di documentazione urbanistica appartenente al suddetto immobile. In definitiva il Comune di san Polo dei Cavalieri certifica la irreperibilità nell'Archivio di elaborati grafici e di licenza di costruzione del fabbricato sito in Via Monte Gennaro 27, meglio distinto in catasto fabbricati al foglio 22, particella 87, sub 6. Pertanto l'unico documento planimetrico attestante il bene oggetto di Relazione stimativa è la planimetria catastale in atti dal 12/02/2007 protocollo n. RM0153304 oltre alla sua preesistenza ante 1967 accertata.**

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***



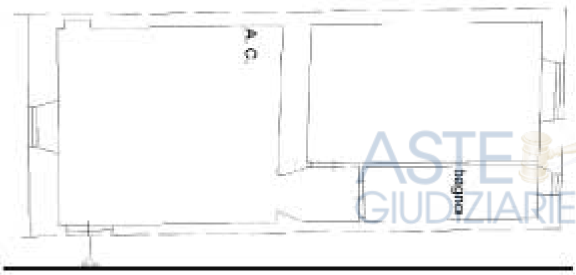
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab63e1f5b5d5d31d1ae7260c4026

- 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.

**Lo stato dei luoghi del bene oggetto di Relazione stimativa, corrisponde perfettamente alla planimetria catastale in atti dal 12/02/2007.**

**<u>14 Allegato-Certificato di Irreperibilità della documentazione planimetrica nell'archivio del Comune di San Polo dei Cavalieri.</u>**




**<u>Planimetria catastale in atti dal 12/02/2007</u>**

**<u>6 Allegato-Planimetria catastale</u>**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto CTU non è in grado di dichiarare se ci siano oneri condominiali a carico di parte esecutata visto che l'immobile si trova in uno stabile senza un condominio costituito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Monte Gennaro n. 27, piano primo
  Il bene oggetto di Relazione stimativa consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato il cui ingresso principale si trova su via Monte Gennaro n. 27 mentre l'entrata secondaria sulla Via parallela Via XX Settembre. L'appartamento è composto da: un soggiorno/pranzo con angolo cottura e caminetto; un disimpegno, una camera da letto ed un bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 87, Sub. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 46.403,76
  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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

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.

**Borsino immobiliare Provincia di Roma: Min. 771, Medio 868,00, Max 964,00**
**OMI 2 semestre 2023: Min. 700,00, Medio 850,00, Max. 1.000,00**
**Mercato immobiliare San Polo dei Cavalieri (RM): Medio 785,00**
**TOTALE VALORE MEDIO AL MQ: € 834,00**

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Monte Gennaro n. 27, piano primo | 55,64 mq | 834,00 €/mq | € 46.403,76 | 100,00% | € 46.403,76 |
| | | | | Valore di stima: | € 46.403,76 |

**Valore di stima: € 46.403,76**

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Stato d'uso e di manutenzione | 35,00 | % |
| Mancato guadagno | 10,00 | % |

***Valore finale di stima:*** **€ 27.146,19**

Il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili similari per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.
L'unità immobiliare sita nel centro abitato della località di San Polo dei Cavalieri (RM) è stata realizzata presumibilmente prima del 1942 anche se l'atto di proprietà riporta la dicitura ante 1967 e successivamente in seguito alla presentazione della planimetria catastale nell'anno 2007 è stato oggetto di ristrutturazione.
- Epoca ristrutturazione: anno 2007
- Qualità di costruzione: Tipo popolare
- Stato di Manutenzione e conservazione: Mediocre



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295

Applicazione coefficiente di deprezzamento= 0.65

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

**Guidonia Montecelio, li 08/07/2024**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.**
**Arch. Fratini Antonio**

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 Allegato - Verbale di Accesso (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ 2 Allegato - Richiesta accesso agli atti con Protocollo (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ 3 Allegato - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ 4 Allegato - Visure Storiche Catastali (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ 5 Allegato- Atto di provenienza - Atto Notarile (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ 6 Allegato - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ 7 Allegato - Certificato di residenza (05/07/2024)
- ✓ 8 Allegato –Certificato di Stato civile e Stato di Famiglia (05/07/2024)
- ✓ 9 Allegato – Estratto di Matrimonio (05/07/2024)
- ✓ 10 Allegato – Inquadramento Urbanistico (05/07/2024)
- ✓ 11 Allegato-Foto Google Maps (05/07/2024)
- ✓ 12 Allegato-PTPR Lazio Tavola A e B13 Allegato-Rilievo Metrico Stato dei Luoghi (05/07/2024)
- ✓ 13 Allegato-Rilievo Metrico stato dei luoghi (17/06/2024)
- ✓ 14 Allegato-Titoli Abilitativi-Dichiarazione di Irreperibilità Atti (08/05/2024)
- ✓ 15 Allegato-Trascrizioni Pregiudizievoli (08/07/2024)
- ✓ 16 Allegato- Rilievo Fotografico (17/06/2024)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Monte Gennaro n. 27, piano primo Il bene oggetto di Relazione stimativa consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato il cui ingresso principale si trova su via Monte Gennaro n. 27 mentre l'entrata secondaria sulla Via parallela Via XX Settembre. L'appartamento è composto da: un soggiorno/pranzo con angolo cottura e caminetto; un disimpegno, una camera da letto ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 87, Sub. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di Relazione stimativa si trova in Zona B-Sottozona B3 di PRG comunale San Polo dei Cavalieri. L'immobile si trova in area urbanizzata consolidata vicino area di interesse paesistico art. 38 (a protezione di parchi naturali) come da PTPR Lazio Tavola B N. 21.

***Prezzo base d'asta:*** **€ 27.146,19**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 408/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.146,19

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Monte Gennaro n. 27, piano primo | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 87, Sub. 6, Categoria A4 | **Superficie** | 55,64 mq |
| **Stato conservativo:** | L'immobile versa in uno stato MEDIOCRE di conservazione. | | |
| **Descrizione:** | Il bene oggetto di Relazione stimativa consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato il cui ingresso principale si trova su via Monte Gennaro n. 27 mentre l'entrata secondaria sulla Via parallela Via XX Settembre. L'appartamento è composto da: un soggiorno/pranzo con angolo cottura e caminetto; un disimpegno, una camera da letto ed un bagno. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Libero | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

***Trascrizioni***

- **Ipoteca Volontaria**
  Trascritto a Roma il 26/02/2007
  Reg. gen. 14953 - Reg. part. 3979
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 27/11/2023
  Reg. gen. 64736 - Reg. part. 46307
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295