

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 415/2024 del R.G.E.

promossa da

Dovalue S.p.A.

Codice fiscale: 00390840239

Partita IVA: 02659940239

Via dell'Agricoltura 7

37135 - Verona (VR)

Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.

contro

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1.....	4
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	5
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	5
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	6
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	6
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	7
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	8
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1.....	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1.....	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T.....	10

Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	11
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	13
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	15
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	17
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	18
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	19
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	19
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 415/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 292.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	26
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	27

All'udienza del 25/11/2024, il sottoscritto Ing. Agoston Andrea, con studio in Via Monte Bianco 25 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email and.agoston@gmail.com, PEC a.agoston@pec.ording.roma.it, Tel. 392 5264042, Fax 06 9058559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1 (Coord. Geografiche: 42.02347, 12.80636)
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T (Coord. Geografiche: 42.023661, 12.806201)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

Edificio indipendente su tre lati, adibito ad attività di ristorazione, situato nel pieno centro di Marcellina (Rm), costituito da un corpo centrale di due livelli fuori terra, con, al piano terra, due sale la cucina, una zona dedicata alla cottura della pizza, doppi servizi igienici dotati di antibagno, uno spogliatoio, ed, al piano primo, una seconda sala con bagno ed antibagno. La corte esterna, di pertinenza esclusiva, è pavimentata ed in grado di accogliere altri tavoli sotto alcuni gazebi.

L'ingresso del locale avviene dalla piazza antistante il Comune di Marcellina, con discrete possibilità di parcheggio ed ottima visibilità per chi è di passaggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

Corte esterna di pertinenza esclusiva dell'immobile di cui al bene n.1. Attualmente è piastrellata nella sua interezza e sistemata a più livelli, per ospitare alcuni gazebi e tavoli all'aperto nella stagione estiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

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

Il fascicolo telematico contiene la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, del 29/10/2024.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, del 29/10/2024.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

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

- (Proprietà 1/1)

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

- [Proprietà 1/1]

Dalle visure catastali ed ispezioni ipotecarie eseguite, i beni risultano essere di proprietà di

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1**

La proprietà confina a nord con le particelle 894 e 1588, a sud e ad est con il subalterno 1.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

Il terreno confina a nord con via Fabio Filzi e la particella 1588, a sud con corso Vittorio Emanuele, ad est con piazza Cesare Battisti e la particella 894.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	143,78 mq	190,58 mq	1	190,58 mq	3,00 m	T-1
Pertinenze esclusive interne	83,55 mq	113,16 mq	0,5	56,58 mq	3,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				247,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici netta e lorda è stato eseguito come indicato nel DPR 138/98 e nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, tenendo in considerazione quanto detto al cap. 9 per le strutture di tipo commerciale. Sono pertinenze esclusive interne la cucine e l'area cottura pizza, le aree di passaggio ed i servizi igienici ed anche gli spogliatoi. Il coefficiente assegnato a queste pertinenze, data la loro importanza per lo svolgimento dell'attività, è pari a 0,5. La superficie della scala che collega i due piani è stata contata una volta sola. Non è stata ricompresa la superficie costituita dai locali non assentiti nei titoli edilizia.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	335,00 mq	369,00 mq	0,20	73,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				73,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati di superficie si riferiscono unicamente alla corte esterna (subalterno 1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 10/02/2004	Varia	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 277, 279 sub 9, 280 sub 3, 691 Categoria A4
Dal 10/02/2004 al 06/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 277, 691 Categoria C2
Dal 06/04/2006 al 06/04/2007		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1454, Sub. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 221 mq Superficie catastale 221 mq Rendita € 3.081,70
Dal 06/04/2007 al 05/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1454, Sub. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 221 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie catastale 221 mq Rendita € 3.081,70 Piano T-1
----------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. L'attuale particella catastale nasce dall'unione di altre precedenti e dal loro frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni, presentate con le pratiche nel 2004, 2006 e 2007.

Le planimetrie catastali sono contenute nell'allegato n. 3.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/2004 al 06/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 277, 691 Categoria C2 Cl.2
Dal 06/04/2006 al 19/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1454, Sub. 1 Categoria EU

L'immobile predecessore nasce dalla fusione, avvenuta nel febbraio 2004, di quattro particelle, ridotte alle due indicate, per trasferimento di diritti, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel 2006 è stata presentata una pratica per ampliamento ed oggi la qualifica è quella di "bene comune non censibile".

La visura catastale eseguita non riporta il passaggio di proprietà al sig.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1454	2		C1	2	221 mq	221 mq	3081,7 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	1454				Ente urbano					

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito il 05/02/2025, non vi è corrispondenza fra la planimetria catastale (allegato n.3) e lo stato dei luoghi (allegato n.11): il piccolo magazzino riportato in adiacenza a via Fabio Filzi non è più esistente e c'è un locale non mappati posti al piano seminterrato sul lato nord dell'edificio. Inoltre, vi è un piccolo locale al piano terra, non riportato nelle planimetrie.

E' necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1454	1		EU						

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	1454				ente urbano					

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

Lo stato conservativo del bene oggetto di pignoramento è ottimo, infatti il ristorante è regolarmente aperto. Vedere le fotografie in allegato n. 9.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

Lo stato conservativo del bene è ottimo, come desumibile dalle fotografie prese in occasione dell'accesso del 05/02/2025.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

Non vi sono parti comuni con altri. Il bene n.2, avente la qualifica di "bene comune non censibile", che gli deriva dalla vecchia configurazione catastale è di pertinenza esclusiva dell'edificio di cui al subalterno 2.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

L'immobile costituisce la corte del bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

Esaminati l'atto di compravendita e la banca dati del SIT di Roma Città Metropolitana (allegato n. 8) non risultano servitù, censo, livello o usi civici sul terreno su cui sorgono gli immobili oggetto del pignoramento.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

Presa visione degli atti di provenienza e di quelli contenuti nel SIT della Città Metropolitana di Roma Capitale, si deve affermare che non vi sono servitù, censo, livello o usi civici sulla particella in oggetto (v. allegato n. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

L'edificio in cui ha sede il ristorante oggetto della presente perizia, è orientato verso sud, ha un'altezza interna utile variabile fra 3 e 3,5 m ed è stato costruito con metodi di costruzione diversi, al piano terra vi è una struttura in muratura portante di conci di pietra di antica realizzazione, mentre al piano primo la struttura è del tipo a pilastri di cemento e travi in acciaio. La copertura è del tipo a due falde in coppi di laterizio sostenuti da travi in acciaio.

Le pareti sono intonacate esternamente con finitura rustica di color bianco. L'ingresso del locale è stato realizzato con conci di pietra locale di colore grigio chiaro.

La pavimentazione interna è in parte in lastre di cotto di colore bruno e piastrelle di color giallastro al piano terra, mentre al piano primo vi sono le lastre di cotto di colore bruno. La scala è realizzata in conglomerato di

colore grigio scuro. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di colore bruno chiaro. Le pareti internamente sono di colore giallo scuro al piano terra e giallo chiaro al piano primo. I locali accessori e di passaggio presentano la parete di colore bianco e rivestita parzialmente in piastrelle.

La cucina è verniciata di bianco ed alle pareti vi sono piastrelle lisce di colore bianco.

Gli infissi sono metallici di colore scuro, con vetrocamera, mentre la porta di ingresso all'edificio è di legno marrone.

La recinzione d'ingresso alla corte è di metallo di colore grigio scuro.

L'impianto elettrico comprende la corrente a 380V ed il riscaldamento prevede l'uso del camino e dei condizionatori elettrici. E' presente l'allarme e l'allaccio in fognatura comunale. Vi sono alcune barriere architettoniche non eliminabili (le scale per raggiungere il piano primo).

Si vedano le fotografie scattate in occasione del sopralluogo del 05/02/2025, in allegato n. 9.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

La corte è stata sistemata in quattro livelli differenti per consentire un più agevole impiego per il posizionamento di tavoli per i clienti dell'attività nella stagione estiva.

La pavimentazione è in piastrelle rettangolari di colore bruno e contornate da lastre di travertino.

Ai diversi livelli si accede per una rampa accessibile anche ai disabili e/o a carrelli per le vivande, oltre che da alcuni scalini. Vi è l'impianto di illuminazione artificiale e l'impianto elettrico.

Il muretto che fa da confine con gli immobili vicini è in conci di pietra locale di forma irregolare di altezza variabile nella parte a nord (dietro l'edificio principale), mentre è costituito da una ringhiera metallica nella parte confinante con corso Vittorio Emanuele e piazza Cesare Battisti. Il portone (carrabile) posto su via Fabio Filzi è di tipo metallico, come anche la cancellata di ingresso pedonale da piazza Cesare Battisti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/06/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2030
- Scadenza disdetta: 30/11/2029
- Rilascio: 01/06/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di affitto tra la società
pubblicazione del testamento del sig.

è il sig. legatario a seguito della
aveva la prima scadenza IL 31/05/2024, ma è stato tacitamente

ASTE GIUDIZIARIE®
rinnovato per altri 6 anni.

ASTE GIUDIZIARIE®

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.830,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Registrazione contratto: 01/06/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2030
- Scadenza disdetta: 31/05/2029
- Rilascio: 01/06/2030

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Stato della causa in corso per il rilascio

Vi è un contratto di locazione registrato con la società
riportati.

al quale si riferiscono i dati qui

Vi è un contratto di affidamento in gestione non registrato con la
detentrici del locale.

ASTE GIUDIZIARIE®
attualmente

Canoni di locazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Canone mensile: € 2.000,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.830,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/2001 al 27/12/2006		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
Dal 20/12/2006		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberta Mori	20/12/2006	14491	4496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/12/2006		Roma 2	04/01/2007	611	275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberta Mori	20/12/2006	14491	4496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/12/2006	86929	50982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	21/12/2006	17966	1T

Dal 16/03/2024	Pubblicazione su Gazzetta Ufficiale della nomina della curatela dell'eredità giacente			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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 variata.

Successivamente al pignoramento, il 26/11/2024, è stata fatta una rettifica (n. registro generale 64028, n. registro particolare 46680) a trascrizione n. 16832 del 2018 (pubblicazione del testamento di

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2001 al 20/12/2006		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberta Mori			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al 19/05/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberta Mori	20/12/2006	14491	4496



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	27/12/2006	86929	50982
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 27/12/2006
Reg. gen. 86930 - Reg. part. 21184
Importo: € 472.500,00
A favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 315.000,00
Rogante: Roberta Mori
Data: 20/12/2006
N° repertorio: 14492
N° raccolta: 4497
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99
Iscritto a Roma il 23/10/2008
Reg. gen. 63201 - Reg. part. 13472
Importo: € 66.868,00
A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.434,00



Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Data: 17/09/2008

N° repertorio: 9000552

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 23/12/2015

Reg. gen. 52020 - Reg. part. 8570

Importo: € 50.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.769,62

Rogante: Tribunale civile di Tivoli

Data: 25/06/2015

N° repertorio: 2857

N° raccolta: 2015

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 09/10/2017

Reg. gen. 46342 - Reg. part. 8024

Importo: € 154.372,74

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.186,37

Rogante: AgE Riscossione di Roma

Data: 06/10/2017

N° repertorio: 9870

N° raccolta: 9717

Trascrizioni

- **Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma il 04/01/2007

Reg. gen. 611 - Reg. part. 275

A favore di

Contro

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 28/10/2024

Reg. gen. 57653 - Reg. part. 42138

A favore di

Contro Curatela dell'eredità giacente di

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Rettifica a trascrizione**

Trascritto a Roma il 26/11/2024

Reg. gen. 64028 - Reg. part. 46680

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: La rettifica è dovuta ad una errata trascrizione della quota di proprietà del bene oggetto di pignoramento nella prima pubblicazione del testamento di Lattanzi Vincenzo. Si veda l'allegato n. FGT.

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 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: 294 €.

Si specifica che l'ultima formalità pregiudizievole è successiva alla notifica del pignoramento.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 28/10/2024

Reg. gen. 57653 - Reg. part. 42138

A favore di

Contro Curatela dell'eredità giacente di

Formalità a carico della procedura

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 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: 294 €.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

L'immobile pignorato è ricompreso nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio del 2021, nella Tavola A, nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ricade nelle Aree Urbanizzate nella Tavola B.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

L'immobile è rappresentato nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio del 2021, tavola A, all'interno del Paesaggio degli Insediamenti Urbani, di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nella Tavola B, si trova all'interno delle Zone Urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 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. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, esistente fin dagli anni 1940, è interessato dai permessi di costruire n. 16 del 10/03/2004 e n. 26 del 11/05/2005.

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 è stato possibile reperire l'APE o le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato ai permessi di costruire citati.

C'è un locale al piano interrato ed uno al piano terra, nell'angolo nord ovest del fabbricato, non autorizzati.

Si veda la planimetria dello stato di fatto riportata in allegato n. 11.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, 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. L'immobile non risulta agibile.

La corte, esistente fin dagli anni 1940, è interessata dai permessi di costruire n. 16 del 10/03/2004 e n. 26 del 11/05/2005, che sono allegati alla presente relazione al n. 6.

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

L'immobile non risulta regolare da un punto di vista edilizio poiché non è stato realizzato il parcheggio per le automobili con ingresso da via Fabio Filzi, la rampa di accesso alle diverse terrazze non è conforme al progetto autorizzato (mancano gli scalini), il terrazzo adiacente al corpo di fabbrica dell'edificio è di forma differente e il porticato in legno, infissa al suolo, posta sopra di esso non è autorizzato; ancora, la piccola costruzione nell'angolo nord ovest del corpo di fabbrica non è presente nei progetti autorizzati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non è parte di condominio.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

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. Il lotto da porre in vendita è unico, dato che il bene n. 2 è un bene comune non censibile e costituisce la corte esterna del fabbricato principale.

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1

Edificio indipendente su tre lati, adibito ad attività di ristorazione, situato nel pieno centro di Marcellina (Rm), costituito da un corpo centrale di due livelli fuori terra, con, al piano terra, due sale la cucina, una zona dedicata alla cottura della pizza, doppi servizi igienici dotati di antibagno, uno spogliatoio, ed, al piano primo, una seconda sala con bagno ed antibagno. La corte esterna, di pertinenza esclusiva, è pavimentata ed in grado di accogliere altri tavoli sotto alcuni gazebi. L'ingresso del locale avviene dalla piazza antistante il Comune di Marcellina, con discrete possibilità di parcheggio ed ottima visibilità per chi è di passaggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1454, Sub. 2, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1454, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 272.000,00

- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T

Corte esterna di pertinenza esclusiva dell'immobile di cui al bene n.1. Attualmente è piastrellata nella sua interezza e sistemata a più livelli, per ospitare alcuni gazebi e tavoli all'aperto nella stagione estiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1454, Sub. 1, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1454, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 81.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1	247,16 mq	1.100,00 €/mq	€ 271.876,00	100,00%	€ 272.000,00
Bene N° 2 - Ente comune Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T	73,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 81.180,00	100,00%	€ 81.200,00
Valore di stima:					€ 353.200,00

Valore di stima: € 353.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Oneri di regolarizzazione urbanistica	25200,00	€
---------------------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 292.000,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo sintetico di mercato: sono state rinvenuti 6 annunci di immobili pertinenti (attività commerciali, negozi, ristoranti) nel territorio di Marcellina e Comuni limitrofi (v. allegato n. 12), pervenendo ad un valore al metro quadro di 864 €. La visura OMI per l'area in cui si trovano i beni pignorati riporta per i locali commerciali una forchetta di 850-1200 €/mq. In considerazione della posizione centralissima dell'attività, del buon valore dell'affitto riscosso, dello stato conservativo ottimo, si è assegnato il valore di 1100 €/mq per la stima del più probabile prezzo di vendita ottenibile.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica, che consistono nella demolizione del porticato, nella realizzazione dei parcheggi nell'area adiacente a via Fabio Filzi, nella demolizione del piccolo locale al piano terra e di quelli al piano seminterrato, nello smaltimento delle macerie derivanti, è stato stimato forfettariamente.

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 23/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agoston Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale dell'accesso eseguito (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali ed ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultimo (Aggiornamento al 20/12/2006)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultraventennale (Aggiornamento al 08/11/2001)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titoli edilizi e progetti (Aggiornamento al 24/04/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Identificazione del bene pignorato (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR Regione Lazio 2021 (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/02/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di affitto registrato (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura OMI e annunci immobiliari (Aggiornamento al 19/05/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1
Edificio indipendente su tre lati, adibito ad attività di ristorazione, situato nel pieno centro di Marcellina (Rm), costituito da un corpo centrale di due livelli fuori terra, con, al piano terra, due sale la cucina, una zona dedicata alla cottura della pizza, doppi servizi igienici dotati di antibagno, uno spogliatoio, ed, al piano primo, una seconda sala con bagno ed antibagno. La corte esterna, di pertinenza esclusiva, è pavimentata ed in grado di accogliere altri tavoli sotto alcuni gazebi. L'ingresso del locale avviene dalla piazza antistante il Comune di Marcellina, con discrete possibilità di parcheggio ed ottima visibilità per chi è di passaggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1454, Sub. 2, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1454, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è ricompreso nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio del 2021, nella Tavola A, nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ricade nelle Aree Urbanizzate nella Tavola B.
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T
Corte esterna di pertinenza esclusiva dell'immobile di cui al bene n.1. Attualmente è piastrellata nella sua interezza e sistemata a più livelli, per ospitare alcuni gazebi e tavoli all'aperto nella stagione estiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1454, Sub. 1, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1454, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è rappresentato nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio del 2021, tavola A, all'interno del Paesaggio degli Insediamenti Urbani, di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nella Tavola B, si trova all'interno delle Zone Urbanizzate.

Prezzo base d'asta: € 292.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 415/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 292.000,00

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Piazza Cesare Battisti 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1454, Sub. 2, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1454, Qualità Ente urbano	Superficie	247,16 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene oggetto di pignoramento è ottimo, infatti il ristorante è regolarmente aperto. Vedere le fotografie in allegato n. 9.		
Descrizione:	Edificio indipendente su tre lati, adibito ad attività di ristorazione, situato nel pieno centro di Marcellina (Rm), costituito da un corpo centrale di due livelli fuori terra, con, al piano terra, due sale la cucina, una zona dedicata alla cottura della pizza, doppi servizi igienici dotati di antibagno, uno spogliatoio, ed, al piano primo, una seconda sala con bagno ed antibagno. La corte esterna, di pertinenza esclusiva, è pavimentata ed in grado di accogliere altri tavoli sotto alcuni gazebi. L'ingresso del locale avviene dalla piazza antistante il Comune di Marcellina, con discrete possibilità di parcheggio ed ottima visibilità per chi è di passaggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Ente comune			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - piazza Cesare Battisti 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1454, Sub. 1, Categoria EU Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1454, Qualità ente urbano	Superficie	73,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è ottimo, come desumibile dalle fotografie prese in occasione dell'accesso del 05/02/2025.		
Descrizione:	Corte esterna di pertinenza esclusiva dell'immobile di cui al bene n.1. Attualmente è piastrellata nella sua interezza e sistemata a più livelli, per ospitare alcuni gazebi e tavoli all'aperto nella stagione estiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 27/12/2006
Reg. gen. 86930 - Reg. part. 21184
Importo: € 472.500,00
A favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 315.000,00
Rogante: Roberta Mori
Data: 20/12/2006
N° repertorio: 14492
N° raccolta: 4497
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99
Iscritto a Roma il 23/10/2008
Reg. gen. 63201 - Reg. part. 13472
Importo: € 66.868,00
A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.434,00
Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.
Data: 17/09/2008
N° repertorio: 9000552
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 23/12/2015
Reg. gen. 52020 - Reg. part. 8570
Importo: € 50.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.769,62
Rogante: Tribunale civile di Tivoli
Data: 25/06/2015
N° repertorio: 2857
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 09/10/2017
Reg. gen. 46342 - Reg. part. 8024
Importo: € 154.372,74
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.186,37

Rogante: AgE Riscossione di Roma

Data: 06/10/2017

N° repertorio: 9870

N° raccolta: 9717

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 28/10/2024

Reg. gen. 57653 - Reg. part. 42138

A favore di

Contro Curatela dell'eredità giacente di

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A MARCELLINA (RM) - PIAZZA CESARE BATTISTI 1, PIANO T

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 28/10/2024

Reg. gen. 57653 - Reg. part. 42138

A favore di

Contro Curatela dell'eredità giacente di

Formalità a carico della procedura