

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 440/2023 del R.G.E.

promossa da

BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE società cooperativa per azioni

Codice fiscale: 01781530603

Frosinone

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni	17
Patti	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18



Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3	22
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	25
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	33
Lotto 3	37
Riserve e particolarità da segnalare.....	41
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 440/2023 del R.G.E.	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43





In data 25/03/2024, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - via Roma n.46, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Piazza Plebiscito n.30 , interno 5, piano 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n.2 , interno D, piano S1





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - via Roma n.46, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento costituito da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un balcone a livello, un ampio terrazzo con porticato e giardino.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa e i documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U.

Si segnala inoltre come già evidenziato dal Custode Notaio Giorgi che dalla lettura dell'atto di provenienza degli immobili di Ciciliano lotto 1 e lotto 3 atto si evince un errore nella relazione notarile in atti poiché la provenienza dei sopra menzionati immobili non è per entrambi l'atto del Notaio Alberto Politi del 03/02/1998 rep 37679 (come indicato nella relazione notarile) ma lo è solo per l'appartamento.

La provenienza del locale autorimessa è l'atto di compravendita a rogito Notaio Laura MATTIELLI di Tivoli, in data 28 ottobre 2008, repertorio numero 16164, raccolta numero 1946;

In data 29/05/2024 il creditore precedente depositava una relazione notarile integrativa a quella in atti a seguito di segnalazione del Custode e conseguenziale provvedimento del GE del 27/05/2024;

La predetta relazione integrativa è datata 14/12/2023, data anteriore alla relazione notarile già in atti del 18/12/2023. Si segnala inoltre che gli allegati alla relazione integrativa e precisamente le visure catastali sono datate 15/12/2023, l'estratto di mappa 27/05/2024."

TITOLARITÀ

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

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

- [Proprietà 1/1]

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con vano scala e altra unità immobiliare , ad est con p.lle 596,597,598, a sud con p.lla 1097ad ovest con via Roma

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,80 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	15,78 mq	17,54 mq	0,20	3,51 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	4,92 mq	4,92 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	
Portico	22,50 mq	22,50 mq	0,30	6,75 mq	0,00 m	
Terrazza	155,00 mq	155,00 mq	0,20	31,00 mq	0,00 m	
Giardino	162,00 mq	162,00 mq	0,18	29,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				183,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1998 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 468, Sub. 13 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8,5 Piano 1

Dal 09/11/2015 al 10/10/2018	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 468, Sub. 13 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 316,07 Piano 1
Dal 10/10/2018 al 15/01/2025	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 468, Sub. 13 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 316,07 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	468	13		A4	3	8,5	153 mq	316,07 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale per la posizione di una porta interna che nello stato di fatto apre sul disimpegno tra cucina e zona notte mentre nella planimetria apre sulla stanza denominata studio, e per la chiusura di alcune nicchie riportate invece in planimetria, manca inoltre nello stato di fatto una scala esterna sotto il portico che è invece raffigurata sulla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c. e si è visto che esisteva congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Si rileva che dall'ispezione ipotecaria risulta l' Annotazione n. 8384 del 23/12/2022 (INEFFICACIA PARZIALE)

CON SENTENZA N.822 REPERT. N.731 DEL 03.10.2022 VIENE DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. P.A. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.10.2018

PATTI

L'immobile è in buono stato , usato come abitazione dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo e servito da tutti i servizi.

PARTI COMUNI

Le parti comuni tra l'immobile oggetto di esecuzione ed il resto del fabbricato , risulta essere la scala d'accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: L'appartamento ha accesso da Via Roma sulla quale affaccia tramite il grande terrazzo, l'altro affaccio è sul giardino che si sviluppa sul retro del fabbricato.

Str. verticali: mista muratura portante e c.a.

Solai: latero - cementizi

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: tramezzi in forati intonacati e tinteggiati, muratura delle tamponature in blocchi intonacata e tinteggiata

Pavimentazione: piastrelle ceramiche e parquet

Controsoffitti: a cassettoni in legno

Infissi esterni ed interni: infissi in legno, porte in legno massello.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico con caldaia e termosifoni

Terrazzi: Terrazzo esterno con una parte a portico

Giardino: giardino di pertinenza

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da |



Appartamento ad uso di Di Romano Maurizio tornato in possesso dell'immobile a seguito della SENTENZA N.822 REPERT. N.731 DEL 03.10.2022 IN CUI VIENE DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. P.A. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.10.2018 REDATTO A SUBIACO DAL NOTAIO D OTT. CARLO GADDI REP.31583.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1998 al 10/10/2018		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Politi Alberto	03/02/1998	37679	14987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/02/1998	5197	3572
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Roma	20/02/1998	6306		
Dal 10/10/2018		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Carlo Gaddi	10/10/2018	31583	22651
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/10/2018	48571	33602
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dall'ispezione ipotecaria risulta l' Annotazione n. 8384 del 23/12/2022 (INEFFICACIA PARZIALE) CON SENTENZA N.822 REPERT. N.731 DEL 03.10.2022 VIENE DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. P.A. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.10.2018 REDATTO A SUBIACO DAL NOTAIO D OTT. CARLO GADDI REP.31583, cioè l'atto in cui il Sig vende l'immobile al Sig.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 31/05/2005
Reg. gen. 35334 - Reg. part. 9873
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contrc
Capitale: € 75.000,00

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale Tribunale di Frosinone**
Trascritto a Roma il 15/01/2020
Reg. gen. 1626 - Reg. part. 1171
Quota: 1/1
A favore di BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE società cooperativa per azioni
Contrc
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/12/2023
Reg. gen. 68208 - Reg. part. 48938
Quota: 1/1
A favore di BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE società cooperativa per azioni
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B di P.R.G. sottozona B1 "Completamento".
L'immobile non risulta vincolato secondo il P.T.P.R. in quanto ricade in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" secondo la Tav. A e in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tav. B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'ultimo titolo edilizio in corso di validità è la C.I.L.A. prot. n° 4245 del 05/09/2018.

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria allegata alla C.I.L.A. prot. n° 4245 del 05/09/2018 per la posizione di una porta interna che, nello stato di fatto, apre sul disimpegno tra cucina e zona notte mentre, nella planimetria apre sulla stanza denominata studio. E' difforme anche per la chiusura di alcune nicchie riportate invece in planimetria, manca inoltre nello stato di fatto una scala esterna sotto il portico che è invece raffigurata sulla planimetria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.500

L'importo del condominio è di circa 25€ mensili, ci sono spese arretrate insolute pari a 2.500€



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Piazza Plebiscito n.30 , interno 5, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina residenziale al centro di Tivoli, composto da: ingresso, ampio soggiorno con cucinino, disimpegno, tre camere, un ripostiglio e due bagni.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa e i documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U. .

TITOLARITÀ

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]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con vano scala e sub.10, ad est con via del Trevio ad ovest con sub.9. Il sub 9 consiste in una ulteriore porzione dell'appartamento esaminato, a cui si accede da una porta del disimpegno nella zona notte, e che è strettamente collegato all'unità immobiliare oggetto di esecuzione non avendo accessi se non attraverso quest'ultima, pur non essendo di proprietà dell'esecutata e non essendo oggetto di esecuzione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

la superficie commerciale riguarda il solo sub 11 oggetto di esecuzione, anche se l'appartamento consiste nella fusione tra sub 11 e sub 9 (non oggetto di esecuzione e di altra proprietà), la superficie del sub 9 non è stata considerata in quanto non pignorata e non oggetto di questa Esecuzione Immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1996 al 21/09/1997	DEMANIO DELLO STATO, sede in Roma c.f.80207790587, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 283, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1.122,00 Piano 2
Dal 21/09/1997 al 30/11/2010	Amministrazione del Demanio dello Stato, sede in Roma c.f. 80193210582, in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 283, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1.122,00 Piano 2
Dal 30/11/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 283, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 1.122,00 Piano 2

Dal 09/11/2015 al 15/01/2025	Catasto Fabbricati Fig. 55, Part. 283, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 1.122,00 Piano 2
--------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	283	11		A2	4	5,5	128 mq	1122 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento nello stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale in quanto è stato effettuato un cambio di distribuzione interna e la fusione con il sub.9 di proprietà del Demanio dello Stato che consiste in una porzione immobiliare accessibile esclusivamente dal sub.11 oggetto di pignoramento, ma non oggetto di esecuzione immobiliare.

PRECISAZIONI

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

Si rileva che l'appartamento analizzato è nello stato di fatto una fusione tra il sub 11, di proprietà della Sig.ra e oggetto di esecuzione, e il sub 9, di altra proprietà e non oggetto di esecuzione, e che il sub 9 non è un'unità immobiliare autonoma e distinta rispetto al sub 11 e non è divisibile dallo stesso in quanto l'unico accesso che ha avviene attraverso la porzione immobiliare denominata sub 11.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c20491db4ca04c0beb13c

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo e fornito da tutti i servizi .

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, pertanto le parti comuni sono il vano scale e le corti interne su cui affaccia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

L'unica anomalia riscontrata riguarda il fatto che è fuso fisicamente al sub 9 non oggetto di esecuzione e che l'unico accesso possibile al sub 9 avviene attraverso il sub 11, altrimenti risulterebbe una porzione d'immobile interclusa tra le corti interne e le altre unità immobiliari confinanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: L'appartamento pur avendo accesso da piazza del Plebiscito affaccia su via del Trevio e su due corti interne

Str. verticali: mista muratura portante e c.a.

Solai: latero - cementizi

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: tramezzi in forati intonacati e tinteggiati, muratura delle tamponature in blocchi intonacata e tinteggiata

Pavimentazione interna: marmo, parquet e piastrelle ceramiche

Infissi esterni ed interni: infissi in legno, porte tamburate.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico con caldaia e termosifoni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere abitato dall'esecutata

e dalla propria famiglia.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1996 al 21/09/1997	DEMANIO DELLO STATO, sede in Roma c.f.80207790587, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 80207790587	Sentenza atto dell'Autorità giudiziaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	21/09/2006	13426	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/10/1997	31747	20100
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/09/1997 al 30/11/2010	Amministrazione del Demanio dello Stato, sede in Roma c.f. 80193210582, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 80193210582	Sentenza (Atto dell'Autorità giudiziaria)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	21/09/2010	13426	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/10/1997	31747	20100
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/11/2010		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Sgobbo Antonio	30/11/2010	43730	12827
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/12/2010	70963	41200
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 10/12/2010
Reg. gen. 70964 - Reg. part. 16662
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Contro
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Sgobbo Antonio
Data: 30/11/2010
N° repertorio: 43731
N° raccolta: 12828
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 06/09/2019
Reg. gen. 44353 - Reg. part. 7729
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE società cooperativa per azioni
Contro
Capitale: € 896.426,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 27/02/2019
N° repertorio: 220

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/12/2023
Reg. gen. 68208 - Reg. part. 48938
Quota: 1/1
A favore di BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE società cooperativa per azioni
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in zona A di P.R.G., sottozona A3 "Trasformazione Edilizia" che riguarda immobili di scarso o nullo valore storico, artistico o ambientale ma che ricadono in isolati o zone interessanti dal punto di vista della continuità ambientale del centro storico.

L'immobile ricade in zona "Centri Storici" secondo la Tavola B del P.T.P.R. ed in zona "Fascia di rispetto dei centri storici" secondo la Tavola A.

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. L'immobile non risulta agibile.

Dopo numerose ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Tivoli non è stato possibile risalire ad alcuna concessione edilizia per la porzione di fabbricato che contiene l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, esistevano vecchie autorizzazioni delle porzioni confinanti poste nello stesso isolato ma relative a p.lle catastali differenti.

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.

Essendo il fabbricato degli anni 50 e non ante 42 non si può accertare la regolarità edilizia dell'immobile. L'unica planimetria rinvenuta è quella catastale le cui difformità rispetto allo stato di fatto rilevato dell'immobile sono state analizzate e descritte nella sezione "Dati Catastali" della presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 753,14

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.384,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.776,76

Le spese condominiali non risultano pagate dal mese di gennaio 2024, risultano da saldare per il 2023 e tutto il 2024 € 944,81, e per il 2025 fino a luglio € 439,32.

Inoltre sono stati fatti lavori straordinari di rifacimento del lastrico solare e del cornicione non saldati dall'esecutata pari ad € 3776,76 per la sola quota dell'appartamento oggetto di esecuzione su un preventivo di € 70.398 totali da ripartire per i condomini.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n.2 , interno D, piano S1

DESCRIZIONE

Locale autorimessa di mq.43

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa e i documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U.

Si segnala inoltre come già evidenziato dal Custode Notaio Giorgi che dalla lettura dell'atto di provenienza degli immobili di Ciciliano lotto 1 e lotto 3 atto si evince un errore nella relazione notarile in atti poiché la provenienza dei sopra menzionati immobili non è per entrambi l'atto del Notaio Alberto Politi del 03/02/1998 rep 37679 (come indicato nella relazione notarile) ma lo è solo per l'appartamento.

La provenienza del locale autorimessa è l'atto di compravendita a rogito Notaio Laura MATTIELLI di Tivoli, in data 28 ottobre 2008, repertorio numero 16164, raccolta numero 1946;

In data 29/05/2024 il creditore procedente depositava una relazione notarile integrativa a quella in atti a seguito di segnalazione del Custode e consequenziale provvedimento del GE del 27/05/2024;

La predetta relazione integrativa è datata 14/12/2023, data anteriore alla relazione notarile già in atti del 18/12/2023. Si segnala inoltre che gli allegati alla relazione integrativa e precisamente le visure catastali sono datate 15/12/2023, l'estratto di mappa 27/05/2024."

TITOLARITÀ

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

L'unità immobiliare con destinazione d'uso autorimessa, confina a nord con p.lla 319, ad est con p.lla 357 ad ovest con via Conte Roncone.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	44,00 mq	48,27 mq	1	48,27 mq	0,00 m	
soppalco garage	44,00 mq	48,27 mq	0,33	15,93 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2008 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 317, Sub. 514 Categoria C6 Cl.4, Cons. 43 Rendita € 26,65 Piano s1
Dal 09/11/2015 al 10/10/2018		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 317, Sub. 514 Categoria C6 Cl.4, Cons. 43 Superficie catastale 48 mq Rendita € 26,65 Piano s1
Dal 10/10/2018 al 15/01/2025		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 317, Sub. 514 Categoria C6 Cl.4, Cons. 43 Superficie catastale 48 mq Rendita € 26,65 Piano s1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, infatti CON SENTENZA N.822 REPERT. N.731 DEL 03.10.2022 VIENE DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. P.A. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.10.2018 REDATTO A SUBIACO DAL NOTAIO D OTT. CARLO GADDI REP.31583 che trasferiva la proprietà dell'immobile da



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	317	514		C6	4	43		26,65 €	s1		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c. e si è visto che esisteva congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Si rileva che dall'ispezione ipotecaria risulta l' Annotazione n. 8384 del 23/12/2022 (INEFFICACIA PARZIALE)

CON SENTENZA N.822 REPERT. N.731 DEL 03.10.2022 VIENE DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. P.A. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.10.2018 REDATTO A SUBIACO DAL NOTAIO D OTT. CARLO GADDI REP.31583.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato.



PARTI COMUNI

Esaminata la documentazione, non viene riscontrata la presenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: L'unico affaccio è su strada con finestra alta sopra l'apertura carrabile di ingresso del box

Str. verticali: in c.a. e tamponature in laterizi intonacati

Solai: latero - cementizi

Pareti esterne ed interne: tramezzi in forati intonacati e tinteggiati, muratura delle tamponature in blocchi laterizi intonacata e tinteggiata

soppalco in legno

Pavimentazione: piastrelle ceramiche

Infissi esterni ed interni: infisso in alluminio e serranda metallica.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, idrico e di scarico per il bagno

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da

Autorimessa ad uso di Di Romano Maurizio tornato in possesso dell'immobile a seguito della SENTENZA N.822 REPERT. N.731 DEL 03.10.2022 IN CUI VIENE DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. P.A. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.10.2018 REDATTO A SUBIACO DAL NOTAIO D OTT. CARLO GADDI REP.31583.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 03/02/1998 al 10/10/2018		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				Not. Politi Alberto	03/02/1998
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/02/1998	5197	3572
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	20/02/1998	6306	
Dal 10/10/2018		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Carlo Gaddi	10/10/2018	31583	22651
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	12/10/2018	48571	33602	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dall'ispezione ipotecaria risulta l' Annotazione n. 8384 del 23/12/2022 (INEFFICACIA PARZIALE) CON SENTENZA N.822 REPERT. N.731 DEL 03.10.2022 VIENE DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. P.A. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.10.2018 REDATTO A SUBIACO DAL NOTAIO D OTT. CARLO GADDI REP.31583, cioè l'atto in cui il Sig. vende l'immobile al Sig.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 06/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Domanda giudiziale Tribunale di Frosinone**
 Trascritto a Roma il 15/01/2020
 Reg. gen. 1626 - Reg. part. 1171
 Quota: 1/1
 A favore di BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE società cooperativa per azioni
 Contro
- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
 Trascritto a Roma il 13/12/2023
 Reg. gen. 68208 - Reg. part. 48938
 Quota: 1/1
 A favore di BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE società cooperativa per azioni
 Contro

Si fa presente che nell'ispezione ipotecaria non è presente l'iscrizione dell' ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario stipulata con atto notaio Sgobbo Antonio rep. 39950 del 30.05.2005.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B di P.R.G. sottozona B1 "Completamento".

L'immobile non risulta vincolato secondo il P.T.P.R. in quanto ricade in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" secondo la Tav. A e in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tav. B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

IL fabbricato che contiene i box auto è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n°45 del 30/08/1968 e della successiva Licenza Edilizia n 125 del 31/07/1973 per la sola costruzione del piano attico

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.

Lo stato di fatto non è conforme al progetto presentato, Licenza Edilizia n.45/1968 per diversa distribuzione interna del piano che ospita i garage e per la presenza di un piano soppalcato su tutta la superficie del box auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli condominiali .



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - via Roma n.46, interno 4, piano 1
Appartamento costituito da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un balcone a livello, un ampio terrazzo con porticato e giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 468, Sub. 13, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 126.720,00

SANABILITA' OPERE ABUSIVE

Opere Sanabili:

Le opere che possono essere sanate sono quelle relative alla diversa posizione di una porta interna, alla chiusura di nicchie e all'inesistenza di una scala esterna rappresentata sia nella planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio in corso di validità e sia nella planimetria catastale.

I Costi per la redazione e presentazione delle suddette pratiche sono i seguenti:

Per i diritti di segreteria da versare al Comune di Ciciliano per la C.I.L.A. in Sanatoria € 150,00

Sanzione per C.I.L.A. in Sanatoria € 1000,00

Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica urbanistica e catastale € 2.500,00;

Totale Spese sanabili € 3.650,00

TOTALE SPESE € 3.650,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l'intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate.

Superficie Commerciale Totale 183,65 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione

dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.
Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.
Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "Zona B1 - "Centrale - Centro Abitato":

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per la categoria Abitazioni Civili in stato manutentivo conservativo normale :

valore minimo 650 €/mq valore massimo 900 €/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in stabili di fascia media in stato manutentivo conservativo normale riporta valori medi ordinari da un minimo di €. 633,00/mq ad un massimo di €.880,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = 641,50 €/mq

Valore max = 890,00 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 766,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 3% del mercato delle compravendite del

mercato immobiliare di Ciciliano che il coefficiente sia pari a non più di 0,9.
(Risulta esclusa l' influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, che sarà analizzata e quantificata successivamente).

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:

- L'immobile è piuttosto datato ma è in ottimo stato di manutenzione e presenta finiture di pregio; si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile:

- essendo nel caso specifico l'affaccio su giardino privato e ampio terrazzo di proprietà si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$VUA = VOM_{medio} * Coef.differenziazione =$
 $= 766 * (1 * 1 * 0,9) = 689,40$

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

VUA = 690,00 €/mq

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

$VDM = VUA * Superficie Commerciale = 690,00 \text{ €/mq} * 183,65 \text{ mq} = 126.718,50$

Valore di mercato = € 126.718,50

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :

€ 126.720,00 (euro centoventiseimilasettecentoventi/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 114.048,00 (euro centoquattordicimilaquarantotto/00) ad un massimo di € 139.392,00 (euro centotrentanovemilatrecentonovantadue/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 31/06/2025.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Appartamento
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 126.720,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 114.048,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ 2.500,00
SPESE PER SANARE/DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 3.650,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DI TUTTE LE SPESE	€ 107.898,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto del 10% per abbattimento vizi e spese
Bene N° 1 - Appartamento Ciciliano (RM) - via Roma n.46, interno 4, piano 1	183,65 mq	690,00 €/mq	€ 126.720,00	100,00%	€ 107.898,00
Valore di stima:					€ 107.898,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Piazza Plebiscito n.30 , interno 5, piano 2
Appartamento posto al secondo piano di una palazzina residenziale al centro di Tivoli, composto da: ingresso, ampio soggiorno con cucinino, disimpegno, tre camere, un ripostiglio e due bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 283, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 137.600,00

SANABILITA' OPERE ABUSIVE

Opere Sanabili:

Le opere che possono essere sanate sono quelle relative alla diversa distribuzione interna, pur non avendo trovato alcun fascicolo edilizio relativo alla p.lla 283 è possibile presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria anche se non si trova la pratica che attesta la legittimità urbanistica precedente, ma è necessario verificare che i lavori siano conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente e presentare una dichiarazione asseverata che attesti tale conformità. Nel caso specifico le opere riguardano una diversa distribuzione interna e sono quindi conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto riguarda invece la fusione del sub 11 con il sub 9 questa non può essere sanata in quanto non è possibile fondere urbanisticamente due unità immobiliari (subalterni) con diverso proprietario. La fusione urbanistica, che comporta la creazione di un'unica unità immobiliare a livello catastale e urbanistico, richiede che le unità siano di proprietà dello stesso soggetto.

Pertanto le sole opere sanabili sia urbanisticamente che catastalmente riguardano una diversa distribuzione interna e si dovrebbe inoltre chiudere la porta di comunicazione tra i due sub, lasciando il sub 9, di altra proprietà e non oggetto di esecuzione, intercluso tra le altre unità immobiliari e le corti interne e quindi inutilizzabile.

I Costi per la redazione e presentazione delle suddette pratiche sono i seguenti:

Per i diritti di segreteria da versare al Comune di Palestrina per la C.I.L.A. in Sanatoria € 150,00

Sanzione per S.C.I.A in Sanatoria € 1000,00

Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica urbanistica e catastale € 2.500,00;

Parcella Tecnico abilitato per redazione pratica di richiesta di Abitabilità non ancora rilasciata € 1.250,00

Spese per chiusura porta interna di comunicazione:

- Smontaggio vecchia porta completa di telaio e controtelaio, chiusura del vano porta con foratini, intonacatura e tinteggiatura € 700

Totale Spese sanabili € 5.600,00

TOTALE SPESE€ 5.600,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l'intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Borsino Immobiliare e dall' Agenzia delle Entrate.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "Zona B1 - "Centrale - Centro Abitato":

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per la categoria Abitazioni Civili in stato manutentivo conservativo normale :

valore minimo 1150 €/mq valore massimo 1700 €/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in stabili di fascia media in stato manutentivo conservativo normale riporta valori medi ordinari da un minimo di €. 995,00/mq ad un massimo di €.1464,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = 1072,50 €/mq

Valore max = 1582,00 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 1327,25 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e

maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Tivoli che il coefficiente sia pari a non più di 1.

(Risulta esclusa l' influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, che sarà analizzata e quantificata successivamente).

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:

- L'immobile è piuttosto datato, è in un discreto stato di manutenzione, gli infissi sono in legno non isolati, gli impianti sono datati e non conformi alla normativa vigente;

si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,9.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile:

- essendo nel caso specifico l'affaccio su strada e su un unico versante, e gli altri affacci sono tutti su chiostrine interne si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,9.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$$?VUA=VOM?_{medio} * Coef.differenziazione = \\ = 1327,25 * (1 * 0,9 * 0,9) = 1074,87$$

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

$$VUA = 1075,00 \text{ €/mq}$$

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

$$VDM = VUA * Superficie Commerciale = 1075,00 \text{ €/mq} * 128 \text{ mq} = 137.600,00$$

Valore di mercato = € 137.600,00

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :

€ 137.600,00 (euro centotrentasettemilaseicento/00)

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 123.840,00 (euro centoventimilaottocentoquaranta/00) ad un massimo di € 151.360,00 (euro centocinquantunomilatrecentosessanta/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 31/06/2025.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Appartamento
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 137.600,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 123.840,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ 5.160,76
SPESE PER SANARE/DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 5.600,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DI TUTTE LE SPESE	€ 113.080,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto del 10% per abbattimento vizi e spese
Bene N° 2 - Appartamento Tivoli (RM) - Piazza Plebiscito n.30, interno 5, piano 2	128,00 mq	1.075,00 €/mq	€ 137.600,00	100,00%	€ 113.080,00
Valore di stima:					€ 113.080,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n.2 , interno D, piano S1
 Locale autorimessa di mq.43
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4 , Part. 317, Sub. 514, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 25.295,00

SANABILITA' OPERE ABUSIVE

Opere Sanabili:

Le opere che possono essere sanate sono quelle relative alla diversa distribuzione interna del piano garage e della realizzazione del soppalco.

I Costi per la redazione e presentazione delle suddette pratiche sono i seguenti:

Per i diritti di segreteria da versare al Comune di Ciciliano per la C.I.L.A. in Sanatoria € 150,00

Sanzione per S.C.I.A in Sanatoria € 1000,00

Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica urbanistica e catastale € 2.500,00;

Totale Spese sanabili € 3.650,00

TOTALE SPESE € 3.650,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l' intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Borsino Immobiliare e dall' Agenzia delle Entrate.

Superficie Commerciale Totale 64,20 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "Zona B1 - "Centrale - Centro Abitato":

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per la categoria Box in stato manutentivo conservativo normale :

valore minimo 350 €/mq valore massimo 500 €/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in stabili di fascia media in stato manutentivo conservativo normale riporta valori medi ordinari da un minimo di €. 362,00/mq ad un massimo di €.539,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = 356,00 €/mq

Valore max = 519,50 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 438,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Ciciliano che il coefficiente sia pari a non più di 0,9.

(Risulta esclusa l' influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, che sarà analizzata e quantificata successivamente).

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:

- L'immobile è piuttosto datato ma è in ottimo stato di manutenzione e presenta un locale wc si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile:

- essendo nel caso specifico l'affaccio su strada che prevede una finestra sopra l'apertura carrabile che riesce ad illuminare anche la zona soppalcata si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

?VUA=VOM?_medio*Coef.differenziazione=

= 438 * (1*1*0,9) = 394,20

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

VUA= 394,00 €/mq

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

VDM=VUA*Superficie Commerciale=394,00 €/mq*64,20 mq= 25.284,80

Valore di mercato = € 25.284,80

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :

€ 25.295,00 (euro centoventiseimilasettecentoventi/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 22.765,50 (euro ventiduemilasettecentosessantacinque/50) ad un massimo di € 27.824,50 (euro ventisettemilaottocentoventiquattro/50) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 31/06/2025.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Appartamento
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 25.295,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 22.765,50
SPESE PER SANARE/DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 3.650,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DI TUTTE LE SPESE	€ 19.115,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto del 10% per abbattimento vizi e spese
Bene N° 3 - Garage Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n.2, interno D, piano S1	64,20 mq	394,00 €/mq	€ 25.295,00	100,00%	€ 19.115,00
Valore di stima:					€ 19.115,00



Per quanto riguarda il lotto 2 si segnala che l'appartamento analizzato è nello stato di fatto una fusione tra il sub 11, di proprietà della Sig.ra e oggetto di esecuzione, e il sub 9, di altra proprietà e non oggetto di esecuzione, e che il sub 9 non è un'unità immobiliare autonoma e distinta rispetto al sub 11 e non è divisibile dallo stesso in quanto l'unico accesso che ha avviene attraverso la porzione immobiliare denominata sub 11.

Per quanto riguarda i lotti 1 e 3 si segnala che dall'ispezione ipotecaria risulta l' Annotazione n. 8384 del 23/12/2022 (INEFFICACIA PARZIALE) CON SENTENZA N.822 REPERT. N.731 DEL 03.10.2022 VIENE DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. P.A. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.10.2018 REDATTO A SUBIACO DAL NOTAIO D OTT. CARLO GADDI REP.31583.

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.

Tivoli, li 22/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Occhionero Elsa

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atti di provenienza - ATTI DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI
- ✓ N° 9 Concessioni edilizie - CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciciliano (RM) - via Roma n.46, interno 4, piano 1
Appartamento costituito da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un balcone a livello, un ampio terrazzo con porticato e giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 468, Sub. 13, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B di P.R.G. sottozona B1 "Completamento".
L'immobile non risulta vincolato secondo il P.T.P.R. in quanto ricade in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" secondo la Tav. A e in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tav. B.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Piazza Plebiscito n.30 , interno 5, piano 2
Appartamento posto al secondo piano di una palazzina residenziale al centro di Tivoli, composto da: ingresso, ampio soggiorno con cucinino, disimpegno, tre camere, un ripostiglio e due bagni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 283, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione si trova in zona A di P.R.G., sottozona A3 "Trasformazione Edilizia" che riguarda immobili di scarso o nullo valore storico, artistico o ambientale ma che ricadono in isolati o zone interessanti dal punto di vista della continuità ambientale del centro storico. L'immobile ricade in zona "Centri Storici" secondo la Tavola B del P.T.P.R. ed in zona "Fascia di rispetto dei centri storici" secondo la Tavola A.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n.2 , interno D, piano S1
Locale autorimessa di mq.43
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4 , Part. 317, Sub. 514, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B di P.R.G. sottozona B1 "Completamento".
L'immobile non risulta vincolato secondo il P.T.P.R. in quanto ricade in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" secondo la Tav. A e in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tav. B.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 440/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciciliano (RM) - via Roma n.46, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 468, Sub. 13, Categoria A4	Superficie	183,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo e servito da tutti i servizi.		
Descrizione:	Appartamento costituito da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un balcone a livello, un ampio terrazzo con porticato e giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da Di Romano Maurizio Appartamento ad uso di Di Romano Maurizio tornato in possesso dell'immobile a seguito della SENTENZA N.822 REPERT. N.731 DEL 03.10.2022 IN CUI VIENE DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. P.A. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.10.2018 REDATTO A SUBIACO DAL NOTAIO D OTT. CARLO GADDI REP.31583.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Piazza Plebiscito n.30 , interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 283, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo e fornito da tutti i servizi .		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano di una palazzina residenziale al centro di Tivoli, composto da: ingresso, ampio soggiorno con cucinino, disimpegno, tre camere, un ripostiglio e due bagni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere abitato dall'esecutata I e dalla propria famiglia.		

Bene N° 3 - Garage

Ubicazione:	Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone n.2 , interno D, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4 , Part. 317, Sub. 514, Categoria C6	Superficie	64,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato.		
Descrizione:	Locale autorimessa di mq.43		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da Di Romano Maurizio Appartamento ad uso di Di Romano Maurizio tornato in possesso dell'immobile a seguito della SENTENZA N.822 REPERT. N.731 DEL 03.10.2022 IN CUI VIENE DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. P.A. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.10.2018 REDATTO A SUBIACO DAL NOTAIO D OTT. CARLO GADDI REP.31583.		

