

antonio fratini

CN = fratini antonio
SerialNumber =
TINIT-FRTNTN69L28L182B
e-mail =
antonio.fratini1969@libero.it
C = IT

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode Giudiziario: Avvocato Federico Lolli Lusignano

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

PROCEDURA EI RGE 484/2024

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Abitazione posta al piano primo di un fabbricato sito in Via della Villa n. 10, Comune di Formello (RM).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via della Villa n. 10, interno 3, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

•

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

Lc ha acquistato l'immobile con Atto di Compravendita del 07/06/2011, pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio n. 215812/64907 da ; trascritto a Roma 2 il 09/06/2011 ai numeri 19512/31187.

Il sig. _____ possiede il 24/48 quale bene personale ereditato dal
 Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso acquistava il restante 24/48 dai sig.ri
 i 4/48, da _____ i 4/48, da _____ i 4/48, da _____ i 4/48, da _____
 i 2/48, da _____ i 2/48, da _____ i 2/48, da _____ i 2/48, da _____
 1/48, _____ 1/48, _____ 1/48,

In seguito con
 i 4/48, da _____
 i 2/48, da _____
 1/48, _____

Si Precisa che:

Alla data dell'acquisto dell'immobile l'esecutata risultava nubile.

Alla data della notifica del pignoramento l'esecutata risultava coniugata in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento posto al piano primo oggetto di pignoramento censito al catasto fabbricati del Comune di Formello (RM) al foglio 11, particella 438, sub 503, confina con l'appartamento sub 504, con il BCNC sub 501, e con la Via della Villa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,75 mq	84,33 mq	1,00	84,33 mq	2,98 m	primo
Balcone scoperto	6,20 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				85,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2010 al 11/03/2011		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 438, Sub. 503 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 894,76 Piano primo
Dal 11/03/2011 al 03/05/2011		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 438, Sub. 503 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 894,76 Piano primo

Dal 03/05/2011 al 23/04/2012	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 438, Sub. 503 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 894,76 Piano primo
Dal 23/04/2012 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 438, Sub. 503 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 894,76 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 438, Sub. 503 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 88,00 mq mq Rendita € 894,76 Piano primo

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il sig. _____ possiede il 24/48 quale bene personale ereditato dal _____ In seguito con
Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso acquistava il restante 24/48 dai sig.ri _____ i 4/48, da
_____ i 4/48, da _____ i 2/48, da
_____ i 2/48, da _____ i 1/48, da _____ i 1/48,
_____ 1/48.

In data 30/04/2010: Fusione e Costituzione BCNC, Pratica n. RM0524124. Tale variazione costituisce l'immobile censito al foglio 11, particella 438, sub 503 e sopprime gli immobili censiti al foglio 11, particella 438, sub 1 e 3.

In data 11/03/2011: Variazione nel Classamento Pratica n. RM0338412

In Data 03/05/2011: Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione Pratica n. RM0554500

In Data 23/04/2012: Variazione di Classamento Pratica n. RM0451834

In Data 09/11/2015: Data di Presentazione della planimetria catastale Protocollo n. RM0554500

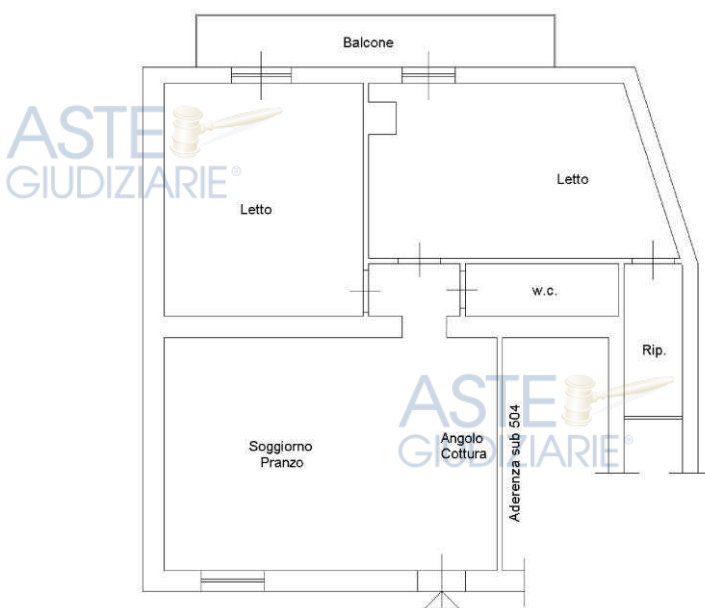
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	438	503		A2	4	4,5 vani	88,00 mq	894,76 €	primo-interno 3		

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dello stato dei luoghi dell'appartamento in oggetto non corrisponde completamente alla planimetria catastale:

- Si nota la chiusura di una nicchia nella camera da letto
- Si nota un muro rastremato nel locale ripostiglio



Planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Il creditore procedente quale mandataria BANCA MPS SPA.

Creditore intervenuto BANCA MEDIOLANUM SPA

Il Contratto di locazione stipulato tra l'esecutata e la conduttrice a partire dal 1 dicembre 2021 al 30 novembre 2024 con rinnovo di n. 2 anni ove le parti non concordino sul rinnovo risulta opponibile alla procedura oggetto di Perizia Estimativa.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di pignoramento versa in normali condizioni di conservazione. Si accerta la presenza di muffa in prossimità delle pareti esposte a Nord.

PARTI COMUNI

Le Parti Comuni tra l'appartamento in oggetto e gli altri immobili confinanti sono:

Il Bene comune non censibile accatastato con il SUB 501 che è rappresentato dalla scala ed il balcone esterno



d'ingresso alle unità abitative poste al primo piano.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'appartamento in oggetto non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici. (come riporta la documentazione concessa dal Comune di Formello Allegata).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco con cordoli continui in calcestruzzo armato

Struttura verticale: in muratura portante in blocchi di tufo

Struttura orizzontale: solai in laterizio armato

copertura: Parte a terrazza

Pareti esterne: in blocchi di tufo

Pareti interne: in laterizio

Infissi Interni: in PVC

Infissi Esterni: Persiane in acciaio

Pavimento interno: in gres porcellanato finto legno

Pavimento esterno del balcone: in mattonelle in gres rosso

Impianto Gas: a metano con maniglia di arresto sul piano cucina

Impianto termico: a caldaia con caloriferi in acciaio

Impianto di riscaldamento e raffreddamento: macchina interna SPLITTER e macchina esterna (pompa di calore)

Impianto idrico: allaccio alla rete comunale

Impianto fognario: Allaccio alla fogna comunale

Impianto elettrico: tipo sfilabile a norma

Bagno: pavimento e rivestimento in ceramica



STATO DI OCCUPAZIONE



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/12/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2024



Stato della causa in corso per il rilascio



La sig.ra _____ oncede in Locazione alla sig.ra _____

l'appartamento oggetto di pignoramento,

posto al primo piano, interno 3 per la durata di 3+2 anni, a partire dal 01/12/2021 al 30/11/2024. Il contratto ove le parti non concordino sul rinnovo, si considera prorogato di due anni. Il canone annuo è convenuto in € 7.200,00, corrisposto in rate eguali di € 600,00.

Depositato presso il Comune di Formello il 18/04/2017 con protocollo n. 6880.



Registrato presso l'ufficio ROMA 3 dalla conduttrice sig.ra
protocollo 21120310292452459-000001.

ASTE GIUDIZIARIE® data 03/12/2021 acquisito con

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2011 al 07/06/2011		Atto di cessione dei diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Cerini	14/04/2011	215524	64690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/06/2011	31187	19512
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/06/2011 al 24/09/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Cerini	07/06/2011	215812	64907
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/06/2011	31187	19512
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

ASTE GIUDIZIARIE® Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE GIUDIZIARIE®

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 10 di 22

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che non risultano atti successivi al pignoramento.

Si precisa che in seguito alla successione in morte del sig. [redacted] per la quota di 24/48 (ovvero 1/2) e i

l'eredità veniva devoluta per legge per il restante 1/2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

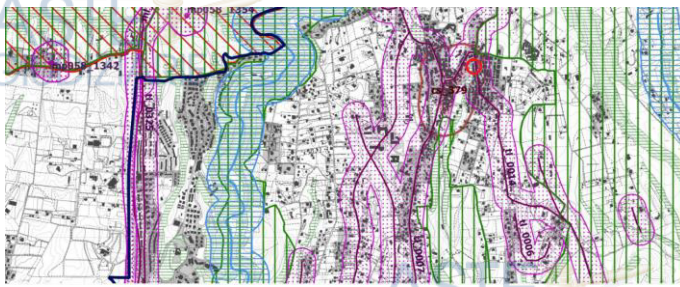
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 09/06/2011
Reg. gen. 31188 - Reg. part.
Quota: 100%
Importo: € 308.000,00
A favore di Banca Monte Dei Paschi SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.000,00
Percentuale interessi: 4,07 %
Rogante: Claudio Cerini
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 215813
N° raccolta: 64908

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 03/12/2024
Reg. gen. 6369 - Reg. part. 4533
Quota: 100%
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE L'ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO, A SEGUITO DI CESSIONE DI CREDITI IN BLOCCO, E' L/



Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004		
taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
ca_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e corso spogli e relativa fascia di rispetto	art. 48
t_001	L. sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

Tavola B

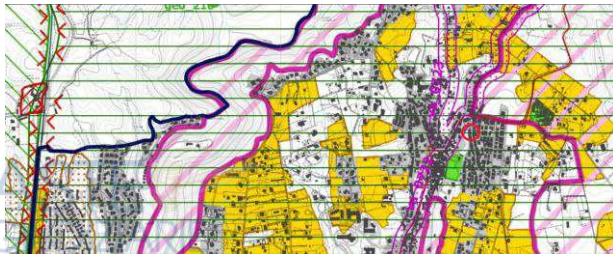


Tavola C

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato in data antecedente al 1967

Concessione edilizia-Pratica Edilizia n. 75/79 del 27 maggio 1980 presentata da _____ in data 14/12/1979 per la costruzione di un sottotetto e di una veranda in Via della Villa n. 10 Comune di Capena (RM).

Comunicazione inizio lavori 12/06/1980.

ATTO D'OBBLIGO repertorio 2736, raccolta 974 dell'8 febbraio 1980 Dott. Gianfranco IACOVONE, subordina il rilascio di un progetto di sopraelevazione n. 75/79 del 14 dicembre 1979 presentato da _____ attraverso il vincolo della destinazione d'uso dei locali non residenziali.

Il sig _____ titolare della pratica edilizia n. 75/79, comunica che i lavori avranno inizio il 12/06/1980

Presentazione D.I.A. in data 19/03/2010 Pratica 33/10-protocollo N. 6505 per la realizzazione di Frazionamento da una a tre unità Immobiliari.

Richiesta integrazione D.I.A. 27/04/2010:

- Nuovi elaborati grafici in triplice copia
- Relazione tecnica asseverante
- Atto d'obbligo notarile
- Oneri di urbanizzazione € 4.692,00
- Oneri di Costruzione € 3.100,00
- Oneri per monetizzazione della superficie a parcheggio

Risultano depositati gli elaborati grafici, la relazione tecnica e l'atto D'Obbligo Notarile; inoltre risultano pagati



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 09/06/2011
Reg. gen. 31188 - Reg. part.
Quota: 100%
Importo: € 308.000,00
A favore di Banca Monte Dei Paschi SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.000,00
Percentuale interessi: 4,07 %
Rogante: Claudio Cerini
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 215813
N° raccolta: 64908



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 03/12/2024
Reg. gen. 6369 - Reg. part. 4533
Quota: 100%
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE L'ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO, A SEGUITO DI CESSIONE DI CREDITI IN BLOCCO, E'

