

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

PERIZIA AGGIORNATA LOTTI SEPARATI VERSIONE PRIVACY



Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	16
Descrizione	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2.....	18
Titolarità	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	18



Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	18
Confini	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	19
Consistenza	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	21
Dati Catastali	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	22
Precisazioni	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	23
Patti	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	23
Stato conservativo	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	23
Parti Comuni	23

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	24
Stato di occupazione	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	25
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	27
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	30
Normativa urbanistica	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	31
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	31
Regolarità edilizia	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	31



Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1.....	33
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2.....	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	36
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2024 del R.G.E.	40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 25.492,00	40
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.770,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala unica, piano T.....	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	42
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2.....	43



All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, 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 Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala unica, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala unica, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano Terra composto da due camere ,cucina ,bagno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile

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.

TITOLARITÀ

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

•

•

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confinante con : vano scala, via Stanislao Aureli,distacco p.lla 300

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,00 m	Terra
Balcone	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				54,45 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				54,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1996 al 25/11/1997		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 542, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 149,13 Piano T
Dal 25/11/1997 al 08/11/2004		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 542, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 149,13 Piano T
Dal 08/11/2004 al 07/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 542, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 65 mq Rendita € 149,13 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	542	2		A4	3	3.5	65 mq	149,13 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso, presenta un difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni dovuti alla demolizione della parete del disimpegno conseguente modifica della camera da letto. Nella planimetria catastale non è rappresentato il balcone

PRECISAZIONI

Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso, presenta un difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni dovuti alla demolizione della parete del disimpegno conseguente modifica della camera da letto. Nella planimetria catastale non è rappresentato il balcone
L'appartamento non è dotato di impianto termico, la produzione di acqua calda con scaldabagno
Gli impianti esistenti in pessime condizioni e privi di conformità

PATTI

nulla

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso, presenta un difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni dovuti alla demolizione della parete del disimpegno conseguente modifica della camera da letto.

Nella planimetria catastale non è rappresentato il balcone

Le pareti ed i soffitti necessitano di una manutenzione ordinaria, gli infissi sono vetusti.

L'appartamento non è dotato di impianto termico, la produzione di acqua calda con scaldabagno, l'impianti elettrico ed idrico sanitario sono in in pessime condizioni e privi di conformità

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da tre piani fuori terra con un unico vano scala di accesso agli appartamenti, non risulta costituito il condominio.

Nell'atto di provenienza sono riportati i diritti in comproprietà in ragione di 1/4 della corte del fabbricato, nonché del sottotetto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud; Nord

Altezza interna utile: 3,00 ml

Str. verticali: muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto

Pareti esterne: rifinite ad intonaco civile

Pareti interne: muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno tamburate, portone d'ingresso in legno

Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, non esiste impianto termico non

risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1986 al 06/11/1997		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/1986	7922	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/04/1988		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/10/1997 al 08/11/2004		accettazione tacita di eredita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
CERINI	08/11/2004			19071	52422
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	10/11/2004			65273	40394
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/1997 al 08/11/2004				DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	28/08/2007	67896	34359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/11/2004 al 07/02/2025	agenzia delle entrate	19/12/2002	1	17366
	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	CERINI	08/11/2004	197071	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	10/11/2004	65272	40393
	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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 10/11/2004

Reg. gen. 65274 - Reg. part. 16294

Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 52.000,00

Rogante: CERINI

Data: 08/11/2004

N° repertorio: 197072

N° raccolta: 52423

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Isritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 07/10/2024

Reg. gen. 53242 - Reg. part. 9732

Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

A favore di

Capitale: € 52.000,00

Rogante: cerini

Data: 08/11/2004

N° repertorio: 197072

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobil**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 29/08/2013

Reg. gen. 37151 - Reg. part. 26973

Quota: 1/1

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 05/03/2024

Reg. gen. 37151 - Reg. part. 26973

Quota: 1/1

A favore di

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B di PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato è stato autorizzato con Licenza edilizia n° 304 del 10.03.1955 , per gli immobili oggetto di esecuzione e stata presentata istanza di condono edilizio prot.277 del 28.01.1986 e prot. 773 del 14.03.1986 ,



non definite , per le quali è stata richiesta l'integrazione documentale e degli oneri dovuti al comune di Nerola , con lettera del 01.10.2019 prot. 5350.(allegato 8)

Gli oneri di definizione della domanda di condono edilizio verranno di seguito indicati e saranno a carico dell'aggiudicatario.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Non risulta rilasciato il certificato di allaccio alla pubblica fognatura

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.

Gli immobili presentano una diversa distribuzione degli spazi interni in difformità di quanto rappresentato nell'elaborato grafico depositato ed allegato alla domanda di condono edilizio

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Appartamento posto al piano 1° seminterrato da camera ,cucina e bagno al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile

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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

Locale deposito posto al piano 2° seminterrato composto da un unico locale ed un ripostiglio esterno al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

•

•

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

•

(Proprietà 1/2)

•

(Proprietà 1/2)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

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

•

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'appartamento confinante con : vano scala, terrapieno,distacco P.lla 667

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

L'appartamento confinante con : vano scala, terrapieno,distacco P.lla 667

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,20 m	1° Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile risulta accatastato come locale deposito ma per lo stesso risulta presentata domanda di condono edilizio prot.277/86; 773/86 per cambio di destinazione d'uso a residenziale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	42,50 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,60 m	2° Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è accatastato come locale deposito, ma è stata presentata una domanda di condono edilizio, con protocollo n. 277/86 e n. 773/86, per il cambio di destinazione d'uso a residenziale. Tuttavia, allo stato attuale, rimane un locale deposito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1986 al 25/11/1997		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 542, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 27 Rendita € 13,94 Piano S1
Dal 25/11/1997 al 08/11/2004		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 542, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 27 Rendita € 13,94 Piano S1
Dal 08/11/2004 al 07/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 542, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 27 Superficie catastale 38 mq Rendita € 13,94 Piano S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1986 al 25/11/1997		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 542, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3, Cons. 45 Rendita € 23,24 Piano S2
Dal 25/11/1997 al 08/11/2004		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 542, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4, Cons. 45 Rendita € 23,24 Piano S2
Dal 08/11/2004 al 07/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 542, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4, Cons. 45 Rendita € 23,24 Piano S2

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	542	7		C2	4	27	38 mq	13,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso, presenta un difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni dovuti alla realizzazione di WC nella cucina

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	542	10		C2	4	45	44 mq	23,24 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile è accatastato come locale deposito, ma è stata presentata una domanda di condono edilizio, con protocollo n. 277/86 e n. 773/86, per il cambio di destinazione d'uso a residenziale. Tuttavia, allo stato attuale, rimane un locale deposito.

ASTE GIUDIZIARIE®
PRECISAZIONI

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
22 di 44

Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso , presenta un difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni dovuti alla realizzazione di WC nella cucina
La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

NULLA

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nulla

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

nulla

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso , presenta un difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni dovuti alla realizzazione di WC nella cucina
La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto

L'immobile versa in un pessimo stato di conservazione. Le pareti e i soffitti richiedono interventi di manutenzione ordinaria, mentre gli infissi risultano obsoleti. L'appartamento non dispone di un impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene tramite uno scaldabagno. Inoltre, gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono in condizioni molto precarie e privi di conformità

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

L'immobile allo stato attuali è in mediocre condizioni conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da tre piani fuori terra con un unico vano scala di accesso agli appartamenti , non risulta costituito il condominio .

Nell'atto di provenienza sono riportati i diritti in comproprietà in ragione di 1/4 della corte del fabbricato ,nonche' del sottotetto

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da tre piani fuori terra con un unico vano scala di accesso agli appartamenti , non risulta costituito il condominio .
Nell'atto di provenienza sono riportati i diritti in comproprietà in ragione di 1/4 della corte del fabbricato ,nonche' del sottotetto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

l'unita immobiliare non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Esposizione:Sud;Nord
Altezza media interna ml.2.20
Struttura verticale :muratura
Solai: latero cemento
Copertura: a tetto
Pareti esterne : rifinite ad intonaco civile
Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile
Pavimentazione interna: ceramica
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno tamburate, portone d'ingresso in legno
Impianto elettrico sottotraccia , non esiste impianto termico non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

Esposizione:Nord
Altezza media interna ml.2.60
Struttura verticale :muratura
Solai: ferro e latero cemento
Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco civile

Pareti interne : rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso in legno

Impianto elettrico sottotraccia , non esiste impianto termico ed idrico sanitario ,non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile è occupato dagli esecutati

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

L'immobile è occupato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1986 al 06/11/1997		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/1986	7922	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/04/1988		
		Registrazione			

Dal 06/10/1997 al 08/11/2004	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	accettazione tacita di eredita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	CERINI	08/11/2004	19071	52422
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	10/11/2004	65273	40394
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
Dal 06/11/1997 al 08/11/2004	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		06/10/1997		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	28/08/2007	67896	34359
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	agenzia delle entrate	19/12/2002	1	17366
	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
CERINI	08/11/2004	197071		
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	10/11/2004	65272	40393	



ASTE GIUDIZIARIE®	2	ASTE GIUDIZIARIE®		
	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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1986 al 06/11/1997		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/1986	7922	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/04/1988		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/10/1997 al 08/11/2004		accettazione tacita di eredità	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
CERINI	08/11/2004			19071	52422

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	10/11/2004	65273	40394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/1997 al 08/11/2004		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	28/08/2007	67896	34359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		agenzia delle entrate	19/12/2002	1	17366
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CERINI	08/11/2004	197071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	10/11/2004	65272	40393
		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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 10/11/2004
Reg. gen. 65274 - Reg. part. 16294
Quota: 1/1
Importo: € 104.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 52.000,00
Rogante: CERINI
Data: 08/11/2004
N° repertorio: 197072
N° raccolta: 52423
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 07/10/2024
Reg. gen. 53242 - Reg. part. 9732
Quota: 1/1
Importo: € 104.000,00
A favore di
Capitale: € 52.000,00
Rogante: cerini

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobil**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 29/08/2013

Reg. gen. 37151 - Reg. part. 26973

Quota: 1/1

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 05/03/2024

Reg. gen. 37151 - Reg. part. 26973

Quota: 1/1

A favore di

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 10/11/2004

Reg. gen. 65274 - Reg. part. 16294

Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 52.000,00

Rogante: CERINI

Data: 08/11/2004

N° repertorio: 197072

N° raccolta: 52423

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 07/10/2024

Reg. gen. 53242 - Reg. part. 9732

Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

A favore di

Capitale: € 52.000,00

Rogante: cerini

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobil**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 29/08/2013

Reg. gen. 37151 - Reg. part. 26973

Quota: 1/1

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 05/03/2024

Reg. gen. 37151 - Reg. part. 26973

Quota: 1/1

A favore di

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Zona B di PRG

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

Zona B di PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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.

Il fabbricato è stato autorizzato con Licenza edilizia n° 304 del 10.03.1955 .

Per gli immobili oggetto di esecuzione è stata presentata un'istanza di condono edilizio per il cambio d'uso da deposito a residenziale, con protocollo n. 277 del 28 gennaio 1986 e protocollo n. 773 del 14 marzo 1986. Queste pratiche non sono ancora state definite. Inoltre, è stata richiesta l'integrazione della documentazione e il pagamento degli oneri dovuti al comune di Nerola, tramite lettera del 1 ottobre 2019, protocollo n. 5350 (allegato 8).

Gli oneri di demolizione verranno di seguito indicati e saranno a carico dell'aggiudicatario

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Non risulta rilasciato il certificato di allaccio in fogna

- 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.

Gli immobili presentano una diversa distribuzione degli spazi interni in difformità di quanto rappresentato nell'elaborato grafico depositato ed allegato alla domanda di condono edilizio

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

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.

Il fabbricato è stato autorizzato con Licenza edilizia n° 304 del 10.03.1955 .

Per gli immobili oggetto di esecuzione è stata presentata un'istanza di condono edilizio per il cambio d'uso da deposito a residenziale, con protocollo n. 277 del 28 gennaio 1986 e protocollo n. 773 del 14 marzo 1986. Queste pratiche non sono ancora state definite. Inoltre, è stata richiesta l'integrazione della documentazione e il pagamento degli oneri dovuti al comune di Nerola, tramite lettera del 1 ottobre 2019, protocollo n. 5350 (allegato 8).

L'immobile è accatastato come locale deposito, ma è stata presentata una domanda di condono edilizio, con protocollo n. 277/86 e n. 773/86, per il cambio di destinazione d'uso a residenziale. Tuttavia, allo stato attuale, rimane un locale deposito

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala unica, piano T

Appartamento posto al piano Terra composto da due camere ,cucina ,bagno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 542, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 38.115,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune: NEROLAFascia/zona:Centrale/CENTRO

Codice zona: B1Microzona: Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale € 700,00 € 1000,00

Agenzie immobiliari € 1000,00 € 1500,00

Borsino immobiliare € 650,00 € 900,00

Parametro utilizzato € 700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala unica, piano T	54,45 mq	700,00 €/mq	€ 38.115,00	100,00%	€ 38.115,00

Valore di stima: € 38.115,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 25.492,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato . Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Provincia: ROMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e

collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune: NEROLA Fascia/zona:Centrale/CENTRO

Codice zona: B1Microzona: Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale € 700,00 € 1000,00

Agenzie immobiliari € 1000,00 € 1500,00

Borsino immobiliare € 650,00 € 900,00

Parametro utilizzato € 700,00

Con un ulteriore deprezzamento per lo stato d'uso del 10%

Gli oneri di definizione del condono edilizio e regolarizzazione edilizia per mancata cila e aggiornamento

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1

Appartamento posto al piano 1° seminterrato da camera ,cucina e bagno al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 542, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 16.500,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune: NEROLAFascia/zona:Centrale/CENTRO

Codice zona: B1Microzona: Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale € 700,00 € 1000,00

Agenzie immobiliari € 1000,00 € 1500,00

Borsino immobiliare € 650,00 € 900.00

Parametro utilizzato € 500,00

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2

Locale deposito posto al piano 2° seminterrato composto da un unico locale ed un ripostiglio esterno al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 542, Sub. 10, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 18.800,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune: NEROLAFascia/zona:Centrale/CENTRO

Codice zona: B1Microzona: Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Destinazione: non residenziale € 400,00 € 700,00

Agenzie immobiliari € 500,00 € 700,00

Borsino immobiliare € 400,00 € 600.00

Parametro utilizzato € 400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1	33,00 mq	500,00 €/mq	€ 16.500,00	100,00%	€ 16.500,00
Bene N° 3 - Deposito Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2	47,00 mq	400,00 €/mq	€ 18.800,00	100,00%	€ 18.800,00
Valore di stima:					€ 35.300,00

Valore di stima: € 35.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€

Valore finale di stima: € 23.770,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato . Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Provincia: ROMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune: NEROLA Fascia/zona:Centrale/CENTRO

Codice zona: B1Microzona: Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale € 700,00 € 1000,00

Agenzie immobiliari € 1000,00 € 1500,00

Borsino immobiliare € 650,00 € 900,00

Parametro utilizzato € 500,00 per lo stato d'uso e manutenzione per il bene 2

Parametro utilizzato € 400,00 per il locale deposito

Gli oneri per la definizione del condono edilizio e regolarizzazione edilizia per mancata cila e aggiornamento catastale ammontano a circa € 8000,00

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 12/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Corbo Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 2 Altri allegati - TITOLO PROPRIETA' ESECUTATO
- ✓ N° 3 Altri allegati - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- ✓ N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 7 Altri allegati - ORTOFOTO E GOOGLE MAPS
- ✓ N° 8 Altri allegati - TITOLI EDILIZI
- ✓ N° 9 Altri allegati - REPORTAGE FOTOGRAFICO
- ✓ N° 10 Altri allegati - INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala unica, piano T
Appartamento posto al piano Terra composto da due camere ,cucina ,bagno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 542, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona B di PRG

Prezzo base d'asta: € 25.492,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1
Appartamento posto al piano 1° seminterrato da camera ,cucina e bagno al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 542, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona B di PRG
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2
Locale deposito posto al piano 2° seminterrato composto da un unico locale ed un ripostiglio esterno al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 542, Sub. 10, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona B di PRG

Prezzo base d'asta: € 23.770,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.492,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala unica, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 542, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	54,45 mq
Stato conservativo:	Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso , presenta un difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni dovuti alla demolizione della parete del disimpegno conseguente modifica della camera da letto. Nella planimetria catastale non è rappresentato il balcone Le pareti ed i soffitti necessitano di una manutenzione ordinaria, gli infissi sono vetusti. L'appartamento non è dotato di impianto termico, la produzione di acqua calda con scaldabagno ,l'impianti elettrico ed idrico sanitario sono in in pessime condizioni e privi di conformità		
Descrizione:	Appartamento posto al piano Terra composto da due camere ,cucina ,bagno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.770,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 542, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso , presenta un difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni dovuti alla realizzazione di WC nella cucina La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto L'immobile versa in un pessimo stato di conservazione. Le pareti e i soffitti richiedono interventi di manutenzione ordinaria, mentre gli infissi risultano obsoleti. L'appartamento non dispone di un impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene tramite uno scaldabagno. Inoltre, gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono in condizioni molto precarie e privi di conformità		
Descrizione:	Appartamento posto al piano 1° seminterrato da camera ,cucina e bagno al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Nerola (RM) - VIA STANISLAO AURELI n. 34 , edificio Unico, scala Unica, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 542, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuali è in mediocre condizioni conservazione		
Descrizione:	Locale deposito posto al piano 2° seminterrato composto da un unico locale ed un ripostiglio esterno al momento dell'accesso si trovava in uno stato pessimo di condizione , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 10/11/2004
Reg. gen. 65274 - Reg. part. 16294
Quota: 1/1
Importo: € 104.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 52.000,00
Rogante: CERINI
Data: 08/11/2004
N° repertorio: 197072
N° raccolta: 52423
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 07/10/2024
Reg. gen. 53242 - Reg. part. 9732
Quota: 1/1
Importo: € 104.000,00
A favore di
Capitale: € 52.000,00
Rogante: cerini
Data: 08/11/2004
N° repertorio: 197072

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobil**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 29/08/2013
Reg. gen. 37151 - Reg. part. 26973
Quota: 1/1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il

10/11/2004

Reg. gen. 65274 - Reg. part. 16294

Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 52.000,00

Rogante: CERINI

Data: 08/11/2004

N° repertorio: 197072

N° raccolta: 52423

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 07/10/2024

Reg. gen. 53242 - Reg. part. 9732

Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

A favore di

Capitale: € 52.000,00

Rogante: cerini

Data: 08/11/2004

N° repertorio: 197072

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobil**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 29/08/2013

Reg. gen. 37151 - Reg. part. 26973

Quota: 1/1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A NEROLA (RM) - VIA STANISLAO AURELI N. 34 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 10/11/2004

Reg. gen. 65274 - Reg. part. 16294

Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 52.000,00

Rogante: CERINI

Data: 08/11/2004

N° repertorio: 197072

N° raccolta: 52423



- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 07/10/2024

Reg. gen. 53242 - Reg. part. 9732

Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

A favore di

Capitale: € 52.000,00

Rogante: cerini

Data: 08/11/2004

N° repertorio: 197072



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobil**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 29/08/2013

Reg. gen. 37151 - Reg. part. 26973

Quota: 1/1

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA il 05/03/2024

Reg. gen. 37151 - Reg. part. 26973

Quota: 1/1

A favore di

