

ESECUZIONE IMMOBILIARE
ILL.MO GIUDICE DOTTOR MARCO PIOVANO*Custode Giudiziario: Dott. Bernardini Tonino*
Esperto Stimatore: Geom. Cristian De Simone

PROCEDURA EI RGE 93/2025

promossa da

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

contro

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

LOTTO 1

GARAGE INT. L - COMUNE DI TIVOLI (RM)
VIA DELLE CASE POPOLARI 2/A

LOTTO 2

GARAGE INT. H - COMUNE DI TIVOLI (RM)
VIA DELLE CASE POPOLARI 2/B

LOTTO 3

LASTRICI SOLARI INT. 14-15 - COMUNE DI TIVOLI
(RM) VIA DELLE CASE POPOLARI 2/B

LOTTO 4

TERRENI - COMUNE DI TIVOLI (RM)



RELAZIONE DI STIMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cristian De Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/A, interno L, piano interrato	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno H, piano interrato	5
Bene N° 3 - lastrico solare ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 14, piano 3	6
Bene N° 4 - lastrico solare ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 15, piano 3	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Stato di occupazione	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 3	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	17
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 15, piano 3	17
Titolarità	18
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	18
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 15, piano 3	18
Confini	18
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	18
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 15, piano 3	18
Consistenza	18
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	18
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 15, piano 3	19



Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	19
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 15, piano 3	19
Dati Catastali	19
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	19
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 15, piano 3	19
Precisazioni	20
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	20
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 15, piano 3	20
Patti	20
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	20
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 15, piano 3	20
Stato conservativo	20
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	20
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari sc, interno 15, piano 3	20
Parti Comuni	20
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	20
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 15, piano 3	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	21
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 15, piano 3	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3	21
Bene N° 4 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 15, piano 3	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Normativa urbanistica	24
Lotto 4	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110	25
Titolarità	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110	25
Confini	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110	26
Consistenza	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110	27
Dati Catastali	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110	27
Precisazioni	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110	28
Patti	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110	28
Stato conservativo	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110	28

Stato di occupazione.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110.....	28
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430.....	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Stima / Formazione lotti.....	33
PARAMETRI DI STIMA UTILIZZATI.....	34
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	38
Lotto 1.....	38
Lotto 2.....	38
Lotto 3.....	39
Lotto 4.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1.....	41
Lotto 2.....	41
Lotto 3.....	42
Lotto 4.....	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.	41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00.....	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.500,00.....	45
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00.....	45
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 153.000,00.....	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	47
Bene N° 1 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/A, interno L, piano interrato.....	47
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno H, piano interrato.....	48
Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/b, interno 14, piano 3.....	50
Bene N° 4 - lastrico solare ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 15, piano 3.....	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430.....	53
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110.....	55

All'udienza del 11/04/2025, il sottoscritto Geom. Cristian De Simone, con studio in Via Lucania, 2 - 00019 - Tivoli (RM), email desimone.geo@gmail.com, PEC cristian.de.simone@geopec.it, Tel. 333 7982209, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

All. 1_Verbale di nomina, Accettazione incarico e Giuramento telematico Esperto Estimatore

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/A, interno L, piano interrato

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/A, interno H, piano interrato

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 14, piano terzo
- Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 15, piano terzo

LOTTO 4

- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - (Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430)
- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - (Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110)

Si precisa che il giorno del sopralluogo l'accesso ai beni 1-2-3-4 è avvenuto dal civico n. 2.

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/A, INTERNO L, PIANO INTERRATO

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto 1**, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località La Crocetta, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un locale garage posto al piano interrato, con accesso dalla rampa condominiale su Via delle Case Popolari n. 2, con una superficie calpestabile di circa 93,00 mq così suddiviso:

- Garage 65,37 mq
- Cantina 6,51 mq
- Cantina 11,44 mq
- Cantina 10,16 mq

Il locale garage è parzialmente rifinito, parte intonacato e parte allo stato grezzo, mentre i locali cantina risultano rifinite con le pareti intonacate.

La pavimentazione del garage è del tipo industriale a cemento, mentre i locali cantina sono pavimentati con piastrelle di ceramica.

Il garage è in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti, sono presenti:

- o impianto elettrico

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO H, PIANO INTERRATO

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto 2**, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari.



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un locale garage posto al piano interrato, con accesso dalla rampa condominiale su Via delle Case Popolari n. 2, con una superficie calpestabile di circa 15,00 mq così suddiviso:

- Garage 14,63 mq

Il locale garage risulta rifinito e d intonacato.

La pavimentazione del garage è del tipo industriale a cemento.

Il garage è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti, non è presente impianto elettrico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica.

BENE N° 3 – LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto 3**, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda una porzione di lastrico solare al piano terzo, con accesso dalla scala condominiale da Via delle Case Popolari n. 2.

Il bene oggetto di esecuzione riguarda una porzione di lastrico solare posto al piano terzo, con accesso dal cortile condominiale con accesso su Via delle Case Popolari n. 2, con una superficie calpestabile di circa 132,00 mq così suddiviso:

- Lastrico solare 131,81 mq

La terrazza versa in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione, è priva di pavimentazione, con la sola guaina ardesiata, in alcune parti distaccata. I parapetti, parzialmente privi di copertina in travertino, presentano fessurazioni sui quali sono state istallate delle piastre di ancoraggio per garantirne la tenuta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica.

BENE N° 4 – LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto 3**, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda una porzione di lastrico solare al piano terzo, con accesso dalla scala condominiale da Via delle Case Popolari n. 2.

Il bene oggetto di esecuzione riguarda una porzione di lastrico solare posto al piano terzo, con accesso dal cortile condominiale con accesso su Via delle Case Popolari n. 2, con una superficie calpestabile di circa 56,00 mq così suddiviso:

- Lastrico solare 55,55 mq

La terrazza versa in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione, è priva di pavimentazione, con la sola guaina ardesiata, in alcune parti distaccata. I parapetti, parzialmente privi di copertina in travertino, presentano fessurazioni sui quali sono state istallate delle piastre di ancoraggio per garantirne la tenuta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto 4**, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un terreno con accesso da Via Socrate e da Via Euclide.

Il terreno, della superficie catastale di 1.479,00 mq, si presenta in stato di abbandono, con copertura vegetale spontanea costituita prevalentemente da erba alta e infestante, senza evidenti segni di manutenzione recente.

Si fa presente che non è stato possibile fare una precisa del terreno per via della forte vegetazione presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto 4**, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un terreno con accesso da Via Socrate e da Via Euclide.

Il terreno, della superficie catastale di 5.557,00 mq, si presenta in stato di abbandono, con copertura vegetale spontanea costituita prevalentemente da erba alta e infestante, senza evidenti segni di manutenzione recente.

Si fa presente che non è stato possibile fare una precisa del terreno per via della forte vegetazione presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2, interno L, piano interrato

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:

- ****Omissis****
- ****Omissis****
- ****Omissis****
- ****Omissis****

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

- ****Omissis****

CONFINI

Lato Nord confinante con terrapieno

Lato Est confinante con unità immobiliare Int. M ed Int. I e spazio di manovra

Lato Sud confinante con terrapieno

Lato Ovest confinante con terrapieno

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	95,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	105,00 mq
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All. 2 _Elaborato grafico

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1990 al 03/02/2026	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 531, Sub. 25 Categoria C6 Cl.5, Cons. 96 Rendita € 30.739,00 Piano Interrato

Ad oggi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

All. 3 _Visure catastali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	531	25		C6	4	96		307,39 €	Interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La situazione attuale con è conforme su quanto riportato sulla planimetria catastale presente in banca dati per la diversa realizzazione della sagoma e per la realizzazione di tramezzature interne con la creazione di locali cantina.

All. 3 _Visure catastali

All. 4 _Piantine catastali

All. 8 _Richiesta di accesso agli atti presso il Catasto

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nella sua interezza, si trova in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione.

All. 6 _Fotografie

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in questione presenta come parti comuni i muri di confine controterra, e le pareti di confine con le unità immobiliari Int. I ed M, e con lo spazio di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti sulla documentazione reperita, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato, con travi e pilastri. I solai sono in laterocemento con nervature parallele poste ad interasse di 50 cm con pignatte interposte, con sovrastante soletta in calcestruzzo. Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce. La parte interrata è stata realizzata con l'ausilio di muri controterra in cemento armato. Le scale sono in calcestruzzo armato con travi

a ginocchio e scalini in aggetto.

Per quanto riguarda le finiture esterne, il fabbricato risulta essere intonato e tinggiato su tutti i quattro i lati in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

All. 2_Elaborato grafico

All. 6_Fotografie

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000 al 04/10/2002		Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Bartolomucci	27/12/2000	275953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	29/12/2000	50537	11488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2002 al 16/12/2020		Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	04/10/2002	1812	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	22/10/2002	44939	31931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2020 al 04/03/2025		Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Bartolomucci	27/12/2000	275953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	16/12/2020	54900	8829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2025 al 03/02/2026		Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	04/03/2025	1179	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	21/03/2025	15832	11438
		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 Roma aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 29/12/2000
Reg. gen. 50537 - Reg. part. 11488
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,45
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

*Note: LE DITTE FINANZIATE ****omissis****, ****omissis****, E IL SIGNOR ****omissis**** SI SONO OBBLIGATI A RIMBORSARE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DEL 31 DICEMBRE 2004 ALLA BANCA, LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 385.431.180 (TRECENTOTTANTACINQUEMILIONIQUATTROCENTOTRENTUNOMILACENTOTTANTA) MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI CONSECUTIVI DI LIRE 8.000.000 (OTTOMILIONI) A PARTIRE DAL 29 DICEMBRE 2000. DETTA OPERAZIONE SARA REGOLATA SUI CONTI INTRATTENUTI DALLE PARTI DEBITRICI PRESSO LA FILIALE DI TIVOLI 5 (6057) DELLA ****omissis**** CON PAGAMENTO DEI RELATIVI INTERESSI A DECORRERE DAL 1° OTTOBRE 2000. IN NESSUN CASO POTRA DALLA BANCA ESSERE CONSENTITO IL RIMBORSO GLOBALE DEL FINANZIAMENTO PRIMA DEL DECORSO DI UN TERMINE SUPERIORE AI DICHIOTTO MESI DALLA DATA DI OGGI, SALVO IL CASO IN CUI, DECADUTA LA PARTE FINANZIATA DAL BENEFICIO DEL TERMINE AI SENSI DELL'ART. 1186 C.C., LA BANCA OTTENGHA, IN QUALUNQUE MOMENTO E CON QUALSIASI FORMA, IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO. A QUEST'OPERAZIONE SI APPLICA PERTANTO IL REGIME TRIBUTARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601. IL TASSO DI INTERESSE PER IL PERIODO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO SARA PARI AL PRIME RATE AZIENDALE FRANCO (ATTUALMENTE 8%) PRO TEMPORE VIGENTE CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. A GARANTIRE LA PUNTUALE RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE, DEGLI INTERESSI, DI OGNI SPESA LEGALE, ANCHE IRRIPETIBILI, LA ****omissis**** E LA "EMMEBIESSE IMMOBILIARE S.R.L.", HANNO SOTTOPOSTO AD IPOTECA A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA MEDESIMA, PER COMPLESSIVE LIRE 500.000.000 (CINQUECENTOMILIONI) I BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TIVOLI E MEGLIO DESCRITTI IN ATTO.*

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 16/12/2020
Reg. gen. 54900 - Reg. part. 8829
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,44
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

*Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:- NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL GRUPPO BANCARIO ****omissis****, CON DECORRENZA DALL'1 LUGLIO 2002, LA EX BANCA DI ROMA S.P.A. PUR CONSERVANDO LA LICENZA BANCARIA E LA QUOTAZIONE IN BORSA, HA ASSUNTO LA FUNZIONI DI HOLDING, ASSUMENDO, IN VIRTU' DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA IN DATA 16 MAGGIO 2002 REP. 41580 RACC. 11012 NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA, ED HA CONFERITO PER ATTO IN DATA 14 MAGGIO 2002 PER ATTO NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA REP. 41572 RACC. 11009 AD ALTRA SOCIETA', LA "NUOVA" ****omissis****, GLA' ****omissis****, IL RAMO DI AZIENDA BANCARIO FACENTE CAPO ALLA STESSA:- ****omissis****, CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE ****omissis**** E' STATA INCORPORATA, A SEGUITO DI FUSIONE CON EFFETTO DALL'1 OTTOBRE 2007, PER ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO DEL 25 SETTEMBRE 2007, REP. 18332/5864, REGISTRATO A MILANO IL 27 SETTEMBRE 2007, IN ****omissis**** (OGGI ****omissis****); - ****omissis****, CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA A. SPECCHI, 16, - CODICE FISCALE E P. IVA N. ****omissis**** - NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CESSIONE, A TITOLO ONEROSO, DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO PER BREVEVITA' "TUB"), HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON ASPRA FINANCE S.P.A., DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 24 MAGGIO 2008 PARTE II FOGLIO INSERZIONI N. 61, PAGINE DALLA 22 ALLA 27; - CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919 DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIETA' ****omissis*****

- CODICE FISCALE ****omissis**** - E' STATA FUSA PER IN CORPORAZIONE IN ****omissis**** CON EFFICACIA GIURIDICA, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS COMMA 2 DEL CODICE CIVILE, DAL 1 (PRIMO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI), IN CONFORMITA' AGLI ARTT. 2501 E SS. DEL CODICE CIVILE E ALL'ART. 57 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. - IN DATA 20 NOVEMBRE 2014 ****omissis****, NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999, HA CEDUTO AD ARENA NPL ONE S.R.L., CON CONTRATTO DI CESSIONE PRO-SOLUTO UN PACCHETTO DI CREDITI "INDIVIDUABILI IN BLOCCO" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTI COLO 58 DEL T.U. BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 25 NOVEMBRE 2014 N. 139 TRA CUI LA POSIZIONE DEBITORIA DI CUI AL PRESENTE ATTO;- CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE ****omissis**** - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, CON SEDE LEGALE IN MILANO, ITALIA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00, INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. ****omissis****, R.E.A.:MI ****omissis****, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 AVENTE AD OGGETTO ESCLUSIVO LA REALIZZAZIONE DI UNA O PIU' OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI AI SENSI DELL'ARTICOL 3 DELLA LEGGE 130 - E' DIVENUTA TITOLARE, CON EFFICACIA A DECORRERE DAL GIORNO 14 LUGLIO 2017, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI CLASSIFICATI IN "SOFFERENZA", ALCUNI DEI QUALI BENEFICIANTI DI GARANZIE REALI (IN AVANTI "CREDITI"), DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO DI VARIA TIPOLOGIA, AD ESSA SOCIETA' TRASFERITI DA ****omissis**** E ****omissis****. COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 93 DELL'8 AGOSTO 2017, PARTE SECONDA; GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ESPRESSI IN LIRE. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488, CUI SI FA PIU' RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTA IL SEGUENTE ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DI BENI DEL 03/12/2008: NN.73147/13727.SI RINUNZIA AL RINNOVO SU ALCUNI IMMOBILI PRESENTI NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE. L'ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE DELL'IMMOBILE N.5 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DERIVA DA FRAZIONAMENTO DEL 04/02/1992 PROTOCOLLO N.1031726 IN ATTI DAL 26/10/2001 PROT. 6776/92 (N.1188.1/1992).SI E SONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/10/2002

Reg. gen. 44939 - Reg. part. 31931

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/03/2025

Reg. gen. 15832 - Reg. part. 11438

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, è di circa € 1.200,00.

All. 5_Elenco note e note di trascrizione/iscrizione

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, reperiti tramite l'amministratore di condominio a mezzo mail in data 23/06/2025:

- Concessione Edilizia n. 138 del 21/10/1989

Non esiste il certificato di agibilità.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

All. 9_Concessione Edilizia n. 138 del 21/10/1989 ed elaborato

In riferimento a quanto sopra esposto, le planimetrie ottenute dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, differiscono da quanto rappresentato negli allegati grafici posti a corredo della Concessione Edilizia n. 138 del 21/10/1989, per le seguenti difformità:

- diversa realizzazione della sagoma
- realizzazione di tramezzature interne che hanno portato alla creazione di locali cantine.

Per quanto riguarda la variazione della sagoma e le relative variazioni di superficie, la superficie non residenziale rientra nella tolleranza del 5% prevista dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d) del DPR 380/2001, come riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente.

Mentre per quanto riguarda la realizzazione delle tramezzature, le stesse dovranno essere rimosse in quanto hanno portato la diminuzione della superficie del garage, pertanto non rispettando quanto previsto dalla L. 122/1989 (Legge Tognoli).

Interventi sanabili e relativi costi

Gli interventi eseguiti in difformità al titolo edilizio, potranno essere sanati con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001 per le variazioni di sagoma e ripristino dello stato dei luoghi.

Per la demolizione delle tramezzature all'interno del garage, è stato redatto computo metrico estimativo sulla base dei prezzi riportati sul Prezzario Regionale Lazio del 2023.

All. 12_Computo metrico estimativo

Le spese da sostenere per la regolarizzazione degli interventi sopra citati sono:

1. Spese tecniche per la presentazione della SCIA e variazione catastale - € 2.500,00
2. Spese per demolizione e ripristino stato dei luoghi (compito metrico) - € 1.331,94
3. Oblazioni e spese amministrative - € 1.500,00

Il totale delle spese sopra elencate è di € 5.331,94

All. 2_Elaborato grafico

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 584,70

All. 14_Situazione contabile condominiale

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2B, interno H, piano interrato

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:

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****omissis****

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

CONFINI

Lato Nord confinante con spazio di manovra
Lato Est confinante con unità immobiliare Int. G
Lato Sud confinante con terrapieno
Lato Ovest confinante con unità immobiliare Int. I

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1990 al 03/02/2026	****omissis****, con sede in Roma, c.f. ****omissis****, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 525, Sub. 25 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 60,32 Piano Interrato

Ad oggi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

All. 3_Visure catastali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	525	25		C6	5	16	19 mq	60,32 €	Interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La situazione attuale con è conforme su quanto riportato sulla planimetria catastale presente in banca dati per la diversa realizzazione della sagoma e dell'apertura del garage.

All. 3_Visure catastali

All. 4_Piantine catastali

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nella sua interezza, si trova in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione.

All. 6_Fotografie

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in questione presenta come parti comuni i muri di confine controterra, e le pareti di confine con le unità immobiliari Int. I ed G, e con lo spazio di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti sulla documentazione reperita, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato, con travi e pilastri. I solai sono in laterocemento con nervature parallele poste ad interasse di 50 cm con pignatte interposte, con sovrastante soletta in calcestruzzo. Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce. La parte interrata è stata realizzata con l'ausilio di muri controterra in cemento armato. Le scale sono in calcestruzzo armato con travi a ginocchio e scalini in aggetto.

Per quanto riguarda le finiture esterne, il fabbricato risulta essere intonacato e tinteggiato su tutti i quattro i lati in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

All. 2_Elaborato grafico

All. 6_Fotografie

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000 al 04/10/2002		Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Bartolomucci	27/12/2000	275953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	29/12/2000	50537	11488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbale di pignoramento immobili			
Dal 04/10/2002 al 16/12/2020		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	04/10/2002	1812	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	22/10/2002	44939	31931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16/12/2020 al 04/03/2025		Franco Bartolomucci	27/12/2000	275953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	16/12/2020	54900	8829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	04/03/2025	1179	
Dal 04/03/2025 al 03/02/2026		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità	21/03/2025	15832	11438

ASTE GIUDIZIARIE®		Immobiliare di Roma 2	ASTE GIUDIZIARIE®		
		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 Roma aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 29/12/2000
Reg. gen. 50537 - Reg. part. 11488
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,45
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

*Note: LE DITTE FINANZIATE ****omissis****, ****omissis****, E IL SIGNOR ****omissis**** SI SONO OBBLIGATI A RIMBORSARE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DEL 31 DICEMBRE 2004 ALLA BANCA, LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 385.431.180 (TRECENTOTTANTACINQUEMILIONIQUATTROCENTOTRENTUNOMILACENTOTTANTA) MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI CONSECUTIVI DI LIRE 8.000.000 (OTTOMILIONI) A PARTIRE DAL 29 DICEMBRE 2000. DETTA OPERAZIONE SARA REGOLATA SUI CONTI INTRATTENUTI DALLE PARTI DEBITRICI PRESSO LA FILIALE DI TIVOLI 5 (6057) DELLA ****omissis**** CON PAGAMENTO DEI RELATIVI INTERESSI A DECORRERE DAL 1° OTTOBRE 2000. IN NESSUN CASO POTRA DALLA BANCA ESSERE CONSENTITO IL RIMBORSO GLOBALE DEL FINANZIAMENTO PRIMA DEL DECORSO DI UN TERMINE SUPERIORE AI DICHIOTTO MESI DALLA DATA DI OGGI, SALVO IL CASO IN CUI, DECADUTA LAPARTE FINANZIATA DAL BENEFICIO DEL TERMINE AI SENSI DELL'ART. 1186 C.C., LA BANCA OTTENGGA, IN QUALUNQUE MOMENTO E CON QUALSIASI FORMA, IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO. A QUEST'OPERAZIONE SI APPLICA PERTANTO IL REGIME TRIBUTARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601. IL TASSO DI INTERESSE PER IL PERIODO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO SARA PARI AL PRIME RATE AZIENDALE FRANCO (ATTUALMENTE 8%) PRO TEMPORE VIGENTE CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. A GARANTIRE LA PUNTUALE RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE, DEGLI INTERESSI, DI OGNI SPESA LEGALE, ANCHE IRRIPETIBILI, LA ****omissis**** E LA "EMMEBIESSE IMMOBILIARE S.R.L.", HANNO SOTTOPOSTO AD IPOTECA A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA MEDESIMA, PER COMPLESSIVE LIRE 500.000.000 (CINQUECENTOMILIONI) I BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TIVOLI E MEGLIO DESCRITTI IN ATTO.*

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 16/12/2020
Reg. gen. 54900 - Reg. part. 8829
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,44
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

*Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:- NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL GRUPPO BANCARIO ****omissis****, CON DECORRENZA DALL'1 LUGLIO 2002, LA EX BANCA DI ROMA S.P.A. PUR CONSERVANDO LA LICENZA BANCARIA E LA QUOTAZIONE IN BORSA, HA ASSUNTO LA FUNZIONI DI HOLDING, ASSUMENDO, IN VIRTU' D'EL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA IN DATA 16 MAGGIO 2002 REP. 41580 RACC. 11012 NOTAIO*

GENNARO MARICON DA DI ROMA, LA DENOMINAZIONE SOCIALE CAPITALIA S.P.A. ED HA CONFERITO PER ATTO IN DATA 14 MAGGIO 2002 PER ATTO NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA REP. 41572 RACC. 11009 AD ALTRA SOCIETA', LA "NUOVA" ****omissis****, GIA' ****omissis****, IL RAMO DI AZIENDA BANCARIO FACENTE CAPO ALLA STESSA;- ****omissis****, CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE ****omissis**** E' STATA INCORPORATA, A SEGUITO DI FUSIONE CON EFFETTO DA LL'1 OTTOBRE 2007, PER ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO DEL 25 SETTEMBRE 2007, REP. 18332/5864, REGISTRATO A MILANO IL 27 SETTEMBRE 2007, IN ****omissis**** (OGGI ****omissis****); - ****omissis****, CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA A. SPECCHI, 16, - CODICE FISCALE E P. IVA N. ****omissis**** - NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE E DI CESSIONE, A TITOLO ONEROSO, DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO PER BREVIITA' "TUB"), HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON ASPRA FINANCE S.P.A., DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE E IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 24 MAGGIO 2008 PARTE II FOGLIO INSERZIONI N. 61, PAGINE DALLA 22 ALLA 27; - CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919 DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIETA' ****omissis**** - CODICE FISCALE ****omissis**** - E' STATA FUSA PER INCORPORAZIONE IN ****omissis**** CON EFFICACIA GIURIDICA, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS COMMA 2 DEL CODICE CIVILE, DAL 1 (PRIMO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI), IN CONFORMITA' AGLI ARTT. 2501 E SS. DEL CODICE CIVILE E ALL'ART. 57 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. - IN DATA 20 NOVEMBRE 2014 ****omissis****, NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999, HA CEDUTO AD ARENA NPL ONE S.R.L., CON CONTRATTO DI CESSIONE PRO-SOLUTO UN PACCHETTO DI CREDITI "INDIVIDUABILI IN BLOCCO" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 58 DEL T.U. BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 25 NOVEMBRE 2014 N. 139 TRA CUI LA POSIZIONE DEBITORIA DI CUI AL PRESENTE ATTO;- CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE ****omissis**** - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, CON SEDE LEGALE IN MILANO, ITALIA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00, INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. ****omissis****, R.E.A.:MI ****omissis****, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 AVENTE AD OGGETTO ESCLUSIVO LA REALIZZAZIONE DI UNA O PIU' OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 130 - E' DIVENUTA TITOLARE, CON EFFICACIA A DECORRERE DAL GIORNO 14 LUGLIO 2017, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI CLASSIFICATI IN "SOFFERENZA", ALCUNI DEI QUALI BENEFICIARI DI GARANZIE REALI (IN AVANTI "CREDITI"), DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO DI VARIA TIPOLOGIA, AD ESSA SOCIETA' TRASFERITI DA ****omissis**** E ****omissis****. COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 93 DELL'8 AGOSTO 2017, PARTE SECONDA; GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ES PRESSI IN LIRE. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488, CUI SI FA PIU' RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTA IL SEGUENTE ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DI BENI DEL 03/12/2008: NN.73147/13727. SI RINUNZIA AL RINNOVO SU ALCUNI IMMOBILI PRESENTI NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE. L'ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE DELL'IMMOBILE N.5 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DERIVA DA FRAZIONAMENTO DEL 04/02/1992 PROTOCOLLO N.1031726 IN ATTI DAL 26/10/2001 PROT. 6776/92 (N.1188/1/1992). SI E' SONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 22/10/2002
Reg. gen. 44939 - Reg. part. 31931
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 21/03/2025
Reg. gen. 15832 - Reg. part. 11438
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, è di circa € 1.200,00.

All. 5 Elenco note e note di trascrizione/iscrizione

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, reperiti tramite l'amministratore di condominio a mezzo mail in data 23/06/2025:

- Concessione Edilizia n. 1 del 08/01/1993

Non esiste il certificato di agibilità.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

All. 9_ Concessione Edilizia n. 1 del 08/01/1993 ed elaborato

In riferimento a quanto sopra esposto, le planimetrie ottenute dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, differiscono da quanto rappresentato negli allegati grafici posti a corredo della Concessione Edilizia n. 1 del 08/01/1993, per le seguenti difformità:

- diversa realizzazione della sagoma
- realizzazione dell'apertura della porta del garage.

Per quanto riguarda la variazione della sagoma e le relative variazioni di superficie, la superficie non residenziale rientra nella tolleranza del 6% prevista dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del DPR 380/2001, come riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente.

Mentre per quanto riguarda la realizzazione delle tramezzature, le stesse dovranno essere rimosse in quanto hanno portato la diminuzione della superficie del garage, pertanto non rispettando quanto previsto dalla L. 122/1989 (Legge Tognoli).

Le spese da sostenere per la regolarizzazione degli interventi sopra citati sono:

1. Spese tecniche per la presentazione della SCIA e variazione catastale - **€ 2.500,00**
2. Oblazioni e spese amministrative - **€ 1.500,00**

Il totale delle spese sopra elencate è di € 4.000,00

All. 2_Elaborato grafico

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: **€ 3.650,34**

All. 14_Situazione contabile condominiale

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Terrazza ubicata a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 14, piano 3
- Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 15, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

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

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

Lato Nord confinante con scala condominiale
Lato Est confinante con proprietà Fg 75, part. 514
Lato Sud confinante con proprietà Fg 75, part. 253
Lato Ovest confinante con proprietà Fg 75, part. 136

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

Lato Nord confinante con condominio Civ. 2 Via delle Case Popolari
Lato Est confinante con scala condominiale
Lato Sud confinante con terrazza privata
Lato Ovest confinante con proprietà Fg 75, part. 136

CONSISTENZA

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	132,00 mq	139,00 mq	0,20	27,80 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				27,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	56,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1990 al 03/02/2026	***omissis*** con sede in Roma, c.f. ***omissis***, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 525, Sub. 16 Categoria F5 Piano Terzo

Ad oggi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

All. 3_Visure catastali

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1990 al 03/02/2026	***omissis*** con sede in Roma, c.f. ***omissis***, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 525, Sub. 17 Categoria F5 Piano Terzo

Ad oggi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

All. 3_Visure catastali

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	525	16		F5					Terzo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

La situazione attuale è conforme su quanto riportato sulla planimetria.

All. 3_Visure catastali

All. 4_Piantine catastali

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

	75	525	17	Cens.	F5		catastale		Terzo	
--	----	-----	----	-------	----	--	-----------	--	-------	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

La situazione attuale è conforme su quanto riportato sulla planimetria.

All. 3_Visure catastali

All. 4_Piantine catastali

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

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

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

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

PATTI

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

L'immobile nella sua interezza, si trova in scarso stato di manutenzione e di conservazione.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI SC, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile nella sua interezza, si trova in scarso stato di manutenzione e di conservazione.

All. 6_Fotografie

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

L'unità immobiliare in questione presenta come parti comuni i muri di confine con le altre parti di lastrico solare e con le murature del torrino scala.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

L'unità immobiliare in questione presenta come parti comuni i muri di confine con le altre parti di lastrico solare e con le murature del torrino scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

Dagli accertamenti sulla documentazione reperita, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

Dagli accertamenti sulla documentazione reperita, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3

L'immobile risulta libero.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile risulta libero.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

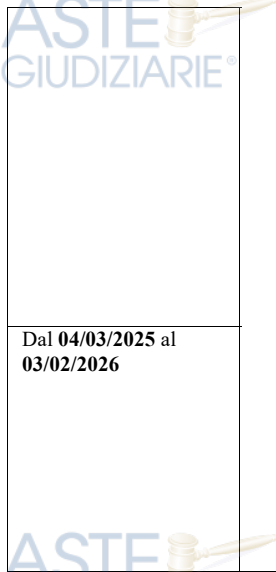
Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato, con travi e pilastri. I solai sono in laterocemento con nervature parallele poste ad interasse di 50 cm con pignatte interposte, con sovrastante soletta in calcestruzzo. Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce. La parte interrata è stata realizzata con l'ausilio di muri controterra in cemento armato. Le scale sono in calcestruzzo armato con travi a ginocchio e scalini in aggetto.

Per quanto riguarda le finiture esterne, il fabbricato risulta essere intonacato e tinteggiato su tutti i quattro i lati in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

All. 2 - Elaborato grafico
All. 6 - Fotografie

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000 al 04/10/2002		Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Bartolomucci	27/12/2000	275953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	29/12/2000	50537	11488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbale di pignoramento immobili			
Dal 04/10/2002 al 16/12/2020		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	04/10/2002	1812	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	22/10/2002	44939	31931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16/12/2020 al 04/03/2025					



Franco Bartolomucci	27/12/2000	275953	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	16/12/2020	54900	8829
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Verbale di pignoramento immobili			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Tivoli	04/03/2025	1179	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	21/03/2025	15832	11438
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 Roma aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile
Iscritto a Roma il 29/12/2000
Reg. gen. 50537 - Reg. part. 11488
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,45
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

Note: LE DITTE FINANZIATE ****omissis****, ****omissis****, E IL SIGNOR ****omissis**** SI SONO OBBLIGATI A RIMBORSARE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DEL 31 DICEMBRE 2004 ALLA BANCA, LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 385.431.180 (TRECENTOTTANTACINQUEMILIONIQUATTROCENTOTRENTUNOMILACENTOTTANTA) MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI CONSECUTIVI DI LIRE 8.000.000 (OTTO MILIONI) A PARTIRE DAL 29 DICEMBRE 2000. DETTA OPERAZIONE SARA REGOLATA SUI CONTI INTRATTENUTI DALLE PARTI DEBITRICI PRESSO LA FILIALE DI TIVOLI 5 (6057) DELLA ****omissis**** CON PAGAMENTO DEI RELATIVI INTERESSI A DECORRERE DAL 1° OTTOBRE 2000. IN NESSUN CASO POTRA DALLA BANCA ESSERE CONSENTITO IL RIMBORSO GLOBALE DEL FINANZIAMENTO PRIMA DEL DECORSO DI UN TERMINE SUPERIORE AI DICHIOTTO MESI DALLA DATA DI OGGI, SALVO IL CASO IN CUI, DECADUTA LA PARTE FINANZIATA DAL BENEFICIO DEL TERMINE AI SENSI DELL'ART. 1186 C.C., LA BANCA OTTENGHA, IN QUALUNQUE MOMENTO E CON QUALSIASI FORMA, IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO. A QUEST'OPERAZIONE SI APPLICA PERTANTO IL REGIME TRIBUTARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601. IL TASSO DI INTERESSE PER IL PERIODO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO SARA PARI AL PRIME RATE AZIENDALE FRANCO (ATTUALMENTE 8%) PRO TEMPORE VIGENTE CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. A GARANTIRE LA PUNTUALE RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE, DEGLI INTERESSI, DI OGNI SPESA LEGALE, ANCHE IRRIPETIBILI, LA ****omissis**** E LA "EMMEBIESSE IMMOBILIARE S.R.L.", HANNO SOTTOPOSTO AD IPOTECA A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA MEDESIMA, PER COMPLESSIVE LIRE 500.000.000 (CINQUECENTOMILIONI) I BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TIVOLI E MEGLIO DESCRITTI IN ATTO.

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile
Iscritto a Roma il 16/12/2020

Reg. gen. 54900 - Reg. part. 8829

Quota: 1/1

Importo: € 258.228,44

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 199.058,59

Rogante: Franco Bartolomucci

Data: 27/12/2000

N° repertorio: 275953

*Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 29/1 2/2000 AI NN. 50537/11488. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:- NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL GRUPPO BANCARIO ****omissis****, CON DECORRENZA DALL'1 LUGLIO 2002, LA EX BANCA DI ROMA S.P.A. PUR CONSERVANDO LA LICENZA BANCARIA E LA QUOTAZIONE IN BORSA, HA ASSUNTO LA FUNZIONI DI HOLDING, ASSUMENDO, IN VIRTU' DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA IN DATA 16 MAGGIO 2002 REP. 41580 RACC. 11012 NOTAIO GENNARO MARICON DA DI ROMA, LA DENOMINAZIONE SOCIALE CAPITALIA S.P.A. ED HA CONFERITO PER ATTO IN DATA 14 MAGGIO 2002 PER ATTO NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA REP. 41572 RACC. 11009 AD ALTRA SOCIETA', LA "NUOVA" ****omissis****, IL RAMO DI AZIENDA BANCARIO FACENTE CAPO ALLA STESSA:- ****omissis****, CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE ****omissis**** E' STATA INCORPORATA, A SEGUITO DI FUSIONE CON EFFETTO DALL'1 OTTOBRE 2007, PER ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO DEL 25 SETTEMBRE 2007, REP. 18332/5864, REGISTRATO A MILANO IL 27 SETTEMBRE 2007, IN ****omissis**** (OGGI ****omissis****); - ****omissis****, CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA A. SPECCHI, 16, - CODICE FISCALE E P. IVA N. ****omissis**** - NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE E DI CESSIONE, A TITOLO ONEROSO, DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO PER BREVIITA' "TUB"), HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON ASPRA FINANCE S.P.A., DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE E IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 24 MAGGIO 2008 PARTE II FOGLIO INSERZIONI N. 61, PAGINE DALLA 22 ALLA 27; - CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919 DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIETA' ****omissis**** - CODICE FISCALE ****omissis**** - E' STATA FUSA PER INCORPORAZIONE IN ****omissis**** CON EFFICACIA GIURIDICA, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS COMMA 2 DEL CODICE CIVILE, DAL 1 (PRIMO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI), IN CONFORMITA' AGLI ARTT. 2501 E SS. DEL CODICE CIVILE E ALL'ART. 57 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. - IN DATA 20 NOVEMBRE 2014 ****omissis****, NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999, HA CEDUTO AD ARENA NPL ONE S.R.L., CON CONTRATTO DI CESSIONE PRO-SOLUTO UN PACCHETTO DI CREDITI "INDIVIDUABILI IN BLOCCO" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 58 DEL T.U. BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 25 NOVEMBRE 2014 N. 139 TRA CUI LA POSIZIONE DEBITORIA DI CUI AL PRESENTE ATTO;- CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE ****omissis**** - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, CON SEDE LEGALE IN MILANO, ITALIA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00, INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. ****omissis****, R.E.A.:MI ****omissis****, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 AVENTE AD OGGETTO ESCLUSIVO LA REALIZZAZIONE DI UNA O PIU' OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 130 - E' DIVENUTA TITOLARE, CON EFFICACIA A DECORRERE DAL GIORNO 14 LUGLIO 2017, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI CLASSIFICATI IN "SOFFERENZA", ALCUNI DEI QUALI BENEFICIANTI DI GARANZIE REALI (IN AVANTI "CREDITI"), DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO DI VARIA TIPOLOGIA, AD ESSA SOCIETA' TRASFERITI DA ****omissis**** E ****omissis****. COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 93 DELL'8 AGOSTO 2017, PARTE SECONDA; GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ESPRESSI IN LIRE. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488, CUI SI FA PIU' RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1 973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTA IL SEGUENTE ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DI BENI DEL 03/12/2008: NN.73147/13727. SI RINUNZIA AL RINNOVO SU ALCUNI IMMOBILI PRESENTI NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE. L'ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE DELL'IMMOBILE N.5 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DERIVA DA FRAZIONAMENTO DEL 04/02/1992 PROTOCOLLO N.1031726 IN ATTI DAL 26/10/2001 PROT. 6776/92 (N.1188.1/1992). SI E' SONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.*

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/10/2002

Reg. gen. 44939 - Reg. part. 31931

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/03/2025

Reg. gen. 15832 - Reg. part. 11438

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, è di circa € **1.200,00**.

All. 5 *Elenco note e note di trascrizione/iscrizione*

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, reperiti tramite l'amministratore di condominio a mezzo mail in data 23/06/2025:

- Concessione Edilizia n. 1 del 08/01/1993

Non esiste il certificato di agibilità.

Gli immobili risultano regolari regolare.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

All. 9 *Concessione Edilizia n. 1 del 08/01/1993 ed elaborato*

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € **7.399,24**

All. 10 *Situazione contabile condominiale*

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili, oggetto della presente perizia di stima, sono inclusi nei **Lotti 1-2-3**, facenti parte di uno stabile di maggiore consistenza, siti nel comune di Tivoli, località La Crocetta, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di piccoli aggregati di case unifamiliari e piccole palazzine. Gli immobili ricadono in zona B, sottozona B2 3 "Completamento", di PRG. La zona B comprende le parti del territorio già parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 e relativo D.M. 2 aprile 1968.

Nell'ambito di tutta la zona B e delle relative sottozone, qualora sia consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici preesistenti, non sarà ammessa una densità edilizia fondiaria superiore a 5 mc/mq. Una densità superiore potrà essere ammessa quando non eccede il 70% di quella dell'edificio preesistente.

La costruzione dei nuovi edifici è subordinata alla approvazione di PP.PP. o di lottizzazioni convenzionate dai quali sia assicurata la dotazione di servizi previsti dal D.M. 2/4/1968 N° 1444.

Nei casi anzidetti non dovrà essere superata la densità edilizia territoriale prescritta dalla tabella B (art. 4); tale densità dovrà essere calcolata includendovi il volume degli edifici esistenti.

Le densità edilizie fondiariae per gli edifici di nuova costruzione sono fissate dal P.R.G. in relazione alla destinazione stabilita per le diverse sottozone.

Le altezze massime dei nuovi edifici non potranno superare quelle degli edifici preesistenti e circostanti e dovranno comunque essere contenute nei limiti massimi fissati dal P.R.G. nelle diverse sottozone. Sarà ammessa la sola eccezione per le altezze di quegli edifici che rientrino nel perimetro di PP.PP., ovvero di piani planovolumetrici di lottizzazioni convenzionate, sempreché siano rispettati i limiti di densità edilizia fondiaria fissati dal P.R.G. per le varie sottozone, nonché i limiti di distanza tra fabbricati di cui al comma seguente ed all'art. 6 delle norme generali di edificazione.

Nell'ambito dell'intera zona B e relative sottozone, verranno osservati limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro un'inclinata partente dalla base dell'edificio antistante ed individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella

dell'edificio più alto e come base i 2/3 di tale altezza.

Le distanze minime dei nuovi fabbricati dalle strade saranno stabilite in modo tale che vengano mantenuti gli attuali allineamenti, così come risultano dai fabbricati esistenti (a meno degli arretramenti eventualmente indicati dalle tavole del P.R.G.) e sempreché risultino, rispettati i limiti di distanza minima tra fabbricati, di cui al comma precedente.

La sottozona B2 3 "Completamento" riguarda aree facenti parte di isolati o complessi edilizi già in parte edificati e nelle quali è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi, nei lotti fabbricati in modo inidoneo o precario dal punto di vista strutturale o igienico edilizio, con una densità di fabbricazione fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq. di lotto e con le altezze stabilite dalle tavole del P.R.G. e nel rispetto delle norme generali dell'art.14 dello stesso P.R.G.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - (Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430)
- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - (Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati come da atto di compravendita del 30/03/1994, rep. n. 207895:

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati come da atto di compravendita del 30/03/1994, rep. n. 207895:

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

All. 7 Atto di proprietà

CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

Lato Nord confinante con terreno distinto al Fg 30, Part. 278
Lato Est confinante con tratto Acquedotto dell'Acqua Pia
Lato Sud confinante con terreno distinto al Fg 30, Part. 205
Lato Ovest confinante con terreno distinto al Fg 30, Part. 261

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

Lato Nord confinante con terreno distinto al Fg 30, Part. 43
Lato Est confinante con tratto Acquedotto dell'Acqua Pia
Lato Sud confinante con terreno distinto al Fg 30, Part. 150-279
Lato Ovest confinante con tratto Acquedotto dell'Acqua Pia

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1479,00 mq	1479,00 mq	1	1479,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1479,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1479,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	5557,00 mq	5557,00 mq	1	5557,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5557,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5557,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1977 al 01/09/1978		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 150 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 8310 Reddito dominicale € 19,31 Reddito agrario € 15,02
Dal 01/09/1978 al 10/07/1990		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 150 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 8310 Reddito dominicale € 19,31 Reddito agrario € 15,02
Dal 10/07/1990 al 30/03/1994		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 150 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6070 Reddito dominicale € 14,11 Reddito agrario € 10,97

Dal 30/03/1994 al 03/02/2026	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 150 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1479 Reddito dominicale € 3,44 Reddito agrario € 2,67
------------------------------	---

All. 3_Visure catastali

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1977 al 01/09/1978		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 44 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 8860 Reddito dominicale € 20,59 Reddito agrario € 16,01
Dal 01/09/1978 al 10/07/1990		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 44 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7100 Reddito dominicale € 16,50 Reddito agrario € 12,83
Dal 10/07/1990 al 04/02/1992		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 44 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 5557 Reddito dominicale € 12,91 Reddito agrario € 10,04
Dal 04/02/1992 al 03/02/2026		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 278 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 5557 Reddito dominicale € 12,91 Reddito agrario € 10,04

All. 3_Visure catastali

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	150				Seminativo	4	1479	3,44 €	2,67 €	

Corrispondenza catastale

Si fa presente che non è stato possibile fare una precisa del terreno per via della forte vegetazione presente.

All. 3_Visure catastali
All. 13_Estratto di mappa

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

30	278			Cens.	Seminativo	4	ha are ca 5557	dominicale 12,91 €	agrario 10,04 €	
----	-----	--	--	--------------	------------	---	--------------------------	------------------------------	---------------------------	--

Corrispondenza catastale

Si fa presente che non è stato possibile fare una precisa del terreno per via della forte vegetazione presente.

All. 3_Visure catastali

All. 13_Estratto di mappa

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

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

PATTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

Il terreno si presenta in stato di abbandono, con copertura vegetale spontanea costituita prevalentemente da erba alta e infestante, senza evidenti segni di manutenzione recente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

Il terreno si presenta in stato di abbandono, con copertura vegetale spontanea costituita prevalentemente da erba alta e infestante, senza evidenti segni di manutenzione recente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

Dagli accertamenti sulla mappa catastale, risulta una servitù in quanto la strada Via Socrate passa all'interno del terreno. Tale servitù serve per consentire l'accesso al terreno Fg. 30, Part. 279.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

Dagli accertamenti sulla mappa catastale, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000 al 04/10/2002		Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Bartolomucci	27/12/2000	275953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	29/12/2000	50537	11488
		Registrazione			
Dal 04/10/2002 al 16/12/2020		Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	04/10/2002	1812	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	22/10/2002	44939	31931
		Registrazione			
Dal 16/12/2020 al 04/03/2025		Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Bartolomucci	27/12/2000	275953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	16/12/2020	54900	8829
		Registrazione			
Dal 04/03/2025 al 03/02/2026		Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	04/03/2025	1179	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	21/03/2025	15832	11438
		Registrazione			

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° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2007 al 04/03/2025		Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	28/02/2007	578	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	26/03/2007	24593	12032
		Registrazione			

Dal 04/03/2025 al 03/02/2026	proprietà per la quota di 1/1	Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	04/03/2025	1179	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	21/03/2025	15832	11438
		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° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 29/12/2000

Reg. gen. 50537 - Reg. part. 11488

Quota: 1/1

Importo: € 258.228,45

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 199.058,59

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: Franco Bartolomucci

Data: 27/12/2000

N° repertorio: 275953

*Note: LE DITTE FINANZIATE ****omissis****, ****omissis****, E IL SIGNOR ****omissis**** SI SONO OBBLIGATI A RIMBORSARE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DEL 31 DICEMBRE 2004 ALLA BANCA, LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 385.431.180 (TRECENTOTTANTACINQUEMILIONIQUATTROCENTOTRENTUNOMILACENTOTTANTA) MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI CONSECUTIVI DI LIRE 8.000.000 (OTTOMILIONI) A PARTIRE DAL 29 DICEMBRE 2000. DETTA OPERAZIONE SARA REGOLATA SUI CONTI INTRATTENUTI DALLE PARTI DEBITRICI PRESSO LA FILIALE DI TIVOLI 5 (6057) DELLA ****omissis**** CON PAGAMENTO DEI RELATIVI INTERESSI A DECORRERE DAL 1° OTTOBRE 2000. IN NESSUN CASO POTRA DALLA BANCA ESSERE CONSENTITO IL RIMBORSO GLOBALE DEL FINANZIAMENTO PRIMA DEL DECORSO DI UN TERMINE SUPERIORE AI DICHIOTTO MESI DALLA DATA DI OGGI, SALVO IL CASO IN CUI, DECADUTA LA PARTE FINANZIATA DAL BENEFICIO DEL TERMINE AI SENSI DELL'ART. 1186 C.C., LA BANCA OTTENGHA, IN QUALUNQUE MOMENTO E CON QUALSIASI FORMA, IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO. A QUEST'OPERAZIONE SI APPLICA PERTANTO IL REGIME TRIBUTARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601. IL TASSO DI INTERESSE PER IL PERIODO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO SARA PARI AL PRIME RATE AZIENDALE FRANCO (ATTUALMENTE 8%) PRO TEMPORE VIGENTE CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. A GARANTIRE LA PUNTUALE RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE, DEGLI INTERESSI, DI OGNI SPESA LEGALE, ANCHE IRRIPETIBILI, LA ****omissis**** E LA ****omissis****, HANNO SOTTOPOSTO AD IPOTECA A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA MEDESIMA, PER COMPLESSIVE LIRE 500.000.000 (CINQUECENTOMILIONI) I BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TIVOLI E MEGLIO DESCRITTI IN ATTO.*

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 16/12/2020

Reg. gen. 54900 - Reg. part. 8829

Quota: 1/1

Importo: € 258.228,44

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 199.058,59

Rogante: Franco Bartolomucci

Data: 27/12/2000

N° repertorio: 275953

Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 29/1 2/2000 AI NN. 50537/11488. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:- NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL GRUPPO BANCARIO ****omissis****, CON DECORRENZA DALL'1 LUGLIO 2002, LA EX BANCA DI ROMA S.P.A. PUR CONSERVANDO LA LICENZA BANCARIA E LA QUOTAZIONE IN BORSA, HA ASSUNTO LA FUNZIONI DI HOLDING, ASSUMENDO, IN VIRTU' DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA IN DATA 16 MAGGIO 2002 REP. 41580 RACC. 11012 NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA, LA DENOMINAZIONE SOCIALE CAPITALIA S.P.A. ED HA CONFERITO PER ATTO IN DATA 14 MAGGIO 2002 PER ATTO NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA REP. 41572 RACC. 11009 AD ALTRA SOCIETA', LA ****omissis****, GIA' ****omissis****, IL RAMO DI AZIENDA BANCARIO FACENTE CAPO ALLA STESSA:- ****omissis****, CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE ****omissis**** E' STATA INCORPORATA, A SEGUITO DI FUSIONE CON EFFETTO DALL'1 OTTOBRE 2007, PER ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO DEL 25 SETTEMBRE 2007, REP. 18332/5864, REGISTRATO A MILANO IL 27 SETTEMBRE 2007, IN ****omissis**** (OGGI ****omissis****); - ****omissis****, CON SEDE LEGALE IN ROMA CODICE FISCALE E P. IVA N. ****omissis**** - NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CESSIONE, A TITOLO ONEROSO, DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO PER BREVE "TUB"), HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON ASPRA FINANCE S.P.A., DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE E IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 24 MAGGIO 2008 PARTE II FOGLIO INSERZIONI N. 61, PAGINE DALLA 22 ALLA 27; - CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919 DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIETA' ****omissis**** - CODICE FISCALE ****omissis**** - E' STATA FUSA PER INCORPORAZIONE IN ****omissis**** CON EFFICACIA GIURIDICA, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS COMMA 2 DEL CODICE CIVILE, DAL 1 (PRIMO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI), IN CONFORMITA' AGLI ARTT. 2501 E SS. DEL CODICE CIVILE E ALL'ART. 57 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. - IN DATA 20 NOVEMBRE 2014 ****omissis****, NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999, HA CEDUTO AD ARENA NPL ONE S.R.L., CON CONTRATTO DI CESSIONE PRO-SOLUTO UN PACCHETTO DI CREDITI "INDIVIDUABILI IN BLOCCO" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 58 DEL T.U. BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 25 NOVEMBRE 2014 N. 139 TRA CUI LA POSIZIONE DEBITORIA DI CUI AL PRESENTE ATTO;- CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE ****omissis**** - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, CON SEDE LEGALE IN MILANO, ITALIA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00, INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. ****omissis****, R.E.A.:MI ****omissis****, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 AVENTE AD OGGETTO ESCLUSIVO LA REALIZZAZIONE DI UNA O PIU' OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 130 - E' DIVENUTA TITOLARE, CON EFFICACIA A DECORRERE DAL GIORNO 14 LUGLIO 2017, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI CLASSIFICATI IN "SOFFERENZA", ALCUNI DEI QUALI BENEFICIANTI DI GARANZIE REALI (IN AVANTI "CREDITI"), DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO DI VARIA TIPOLOGIA, AD ESSA SOCIETA' TRASFERITI DA ****omissis**** E ****omissis****. COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 93 DELL'8 AGOSTO 2017, PARTE SECONDA; GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ESPRESSI IN LIRE. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488, CUI SI FA PIU' RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1 973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTA IL SEGUENTE ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DI BENI DEL 03/12/2008: NN.73147/13727. SI RINUNZIA AL RINNOVO SU ALCUNI IMMOBILI PRESENTI NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE. L'ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE DELL'IMMOBILE N.5 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DERIVA DA FRAZIONAMENTO DEL 04/02/1992 PROTOCOLLO N.1031726 IN ATTI DEL 26/10/2001 PROT. 6776/92 (N.1188.1/1992). SI E' SONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Trascrizioni**- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/10/2002

Reg. gen. 44939 - Reg. part. 31931

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Roma il 21/03/2025

Reg. gen. 15832 - Reg. part. 11438

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577, 12.833110**Trascrizioni****- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 26/03/2007

Reg. gen. 24593 - Reg. part. 12032

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/03/2025

Reg. gen. 15832 - Reg. part. 11438

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, è di circa **€ 800,00**.

All. 5 - Elenco note e note di trascrizione/iscrizione

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili, oggetto della presente perizia di stima, sono incluso nel **Lotto 4**, siti nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Gli immobili oggetto di esecuzione riguardano due terreni con accesso da Via Socrate e da Via Euclide.

I terreni come riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Tivoli con prot. n. 95220 del 05/12/2025, ricadono in un'area classificata dal vigente P.R.G. parte in ZONA C - Sottozona C/5 "(Villini residenziali)", parte in ZONA G - Sottozona G/3 "(verde pubblico attrezzato o sportivo)" e parte in sede stradale.

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico:

- ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. a) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli dichiarativi "beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ex art. 136, primo comma, lett. c) e d) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. b) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli ricognitivi di legge "protezione delle aree boscate" ex art. 142, primo comma, lett. g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. b) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli ricognitivi di legge "protezione dei parchi e delle riserve naturali" ex art. 142, primo comma, lett. f) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli ricognitivi di piano "beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" così come graficizzato nella Tavola B - Beni paesaggistici del vigente P.T.P.R.

L'area è interessata da Paesaggio Naturale di cui all'art. 22 delle N.T.A. del vigente P.T.P.R. come graficizzato nella Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio.

Con deliberazione del Commissario ad acta, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 5 del 19.01.2016 - Supplemento n. 2, è stato approvato il Piano della Riserva Naturale di Monte Catillo, nell'ambito del quale l'area in questione rientra nel perimetro definito "aree contigue" all'area protetta interessata.

Ai sensi della Legge Regionale 6 ottobre 1997, n. 29, l'art. 26, comma 6, dispone che "Fermo restando quanto previsto dall'art. 145 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 [...], il piano dell'area naturale protetta ha valore di piano urbanistico [...]". Zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22.05.2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03.11.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Approfondimenti dalla normativa di riferimento:

ZONA C "Art. 18 delle N.T.A. del P.R.G."

Comprende le parti del territorio destinato a nuovi complessi insediativi, che risultino ancora inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità stabiliti per la zona B. Nell'ambito dell'intera zona C potranno essere sviluppati i nuovi quartieri o complessi residenziali secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. per le varie sottozone appresso elencate. L'intera zona C è destinata esclusivamente alle residenze, ai relativi servizi di interesse giornaliero e ad attività commerciali. Nell'ambito dell'intera zona C dovranno essere integralmente rispettati i limiti di altezza e le prescrizioni relative alle inclinate di cui all'art.5 nonché i limiti di distanza dai confini e dalle strade e i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art.6. I

progetti di lottizzazione plano-volumetrici da convenzionare, elaborati a cura dei privati, dovranno infine essere redatti nel rispetto dei limiti ed indici di cui all' art.17 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e relativo al D.M. 2 aprile 1968. [...]

Sottozona C5 – Villini residenziali – “Art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.”

Riguarda aree destinate a residenze uni o bifamiliari isolate e circondate da giardino privato. Nell'ambito della sottozona C5 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti: a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 0,45 mc/mq e quella fondiaria l'indice di 0,60 mc/mq. b) la superficie fondiaria non potrà superare il 75% di quella territoriale, il restante 25% dovrà essere destinato alla viabilità e ai parcheggi pubblici. c) i singoli lotti non potranno avere superficie minore di 1500 mq., la superficie coperta non potrà superare il 20% di quella fondiaria e in ogni caso mq. 250. La superficie libera dovrà essere sistemata a giardino. d) l'altezza dei fabbricati non potrà superare i due piani fuori terra. e) saranno ammessi accessori non abitabili nella proporzione massima del 2,5% di superficie rispetto alla superficie fondiaria e con un'altezza massima fuori terra di ml.3. Gli accessori dovranno risultare arretrati dalle strade secondo quanto disposto dagli artt. 6 e 48 ed in ogni caso non meno di ml. 5 dal confine del lotto verso la strada.

ZONA G “Art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.”

Comprende aree destinate alla creazione di spazi pubblici mantenuti a verde ovvero di spazi pubblici da attrezzare a parco o ad attrezzature per attività ricreative o sportive e aree destinate a verde e restare di proprietà privata. L'intera zona omogenea G è suddivisa nelle seguenti sottozone: [...]

Sottozona G3 – verde pubblico attrezzato o sportivo - Art. 42 delle N.T.A. del P.R.G.”

È destinata alla creazione di parchi pubblici di interesse locale o cittadino, ovvero alla realizzazione di impianti e attrezzature sportive limitatamente alle zone in cui sia indicata nelle tavole di P.R.G. tale specifica destinazione d'uso mediante il simbolo I.S. In queste ultime sottozone e solo in esse, potranno pertanto essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici. Tali costruzioni non dovranno arrecare nessun pregiudizio alla continuità al godimento e alla agibilità del parco da parte dei cittadini né danneggiare le alberature esistenti ed avere, comunque, altezze limitate ad un solo piano a volumetria ridotta, in ogni caso non eccedenti mq.0,4 su ogni mq. di area pertinente.

Nelle restanti sottozone G3 è prescritta in genere la inedificabilità.

Potrà, tuttavia essere consentita l'attuazione di modesti edifici per particolari attività che abbiano carattere di pubblico interesse (Biblioteche, musei, chioschi o luoghi di ristoro etc.) con le stesse limitazioni di cui al precedente comma ed una volumetria non superiore a 0,02 mc/mq. Nella sottozona G3 sono anche comprese le aree destinate alla costituzione del futuro grande parco del nuovo complesso termale di Bagni e quelle per l'ampliamento del parco archeologico di Villa Adriana.

Tali aree nel caso di mancata realizzazione dei relativi parchi saranno regolate dalle norme di zona relative alla sottozona E2 sottoposta a vincolo R3 di cui al successivo art. 48.

Come già espressamente citato sopra, i terreni ricadono in diverse aree urbanistiche pertanto per la determinazione della superficie di ogni singola è stato reperito in comune, tramite portale, la trasposizione zonizzazione vigente PRG su base catastale.

Tale strumento è puramente indicativo, in quanto è dato dalla sovrapposizione tra la foto aerea e lo stralcio catastale, ma comunque unico strumento utile per determinare la superficie di tali aree.

Dati catastali	Destinazione PRG	Qualità	Superficie
Fg. 30 – Part. 150	ZONA C - Sottozona C/5 (villini residenziali)	Seminativo	494,00 mq
	ZONA G - Sottozona G/3 (verde pubblico attrezzato o sportivo)		334,00 mq
Fg. 30 – Part. 278	ZONA C - Sottozona C/5 (villini residenziali)	Seminativo	2.519,00 mq
	ZONA G - Sottozona G/3 (verde pubblico attrezzato o sportivo)		1.507,00 mq

All. 11_ Certificato di Destinazione Urbanistica

All. 14_ Trasposizione Zonizzazione PRG su base catastale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

PARAMETRI DI STIMA UTILIZZATI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai **Lotti 1-2-3**, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale.

Pertanto, secondo le caratteristiche dell'immobile ed il posizionamento, sono stati utilizzati i seguenti parametri:

1. Banca dati Agenzia delle Entrate – OMI
2. Borsino Immobiliare
3. Borsa Immobiliare Roma – BIR

1. Banca dati Agenzia delle Entrate - OMI

L'indagine di mercato tramite la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate viene effettuata mediante le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed in particolare:

Anno 2025 – Semestre 1

Provincia Roma

Comune di Tivoli

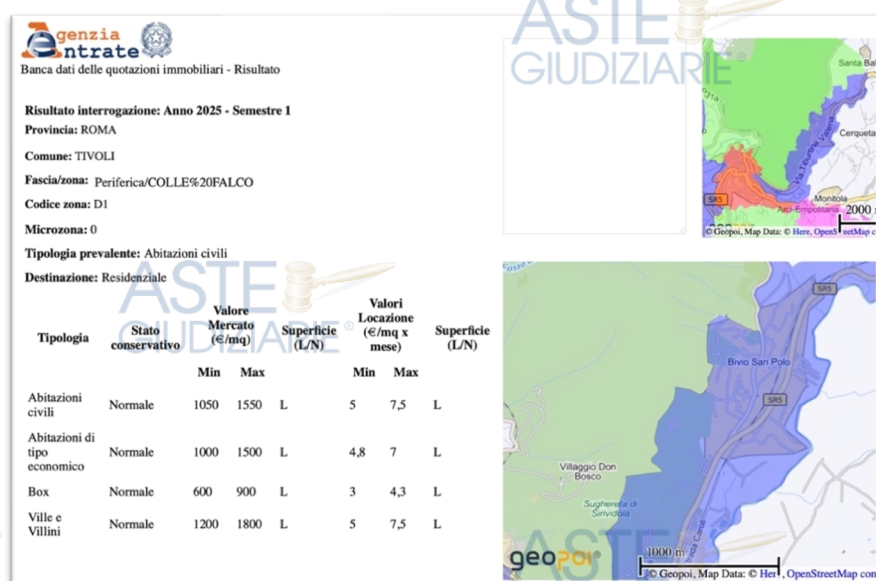
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Codice di zona: D1

Microzona: 0

Fascia/zona: Periferica/COLLE FALCO

Destinazione: Residenziale



Viste le caratteristiche degli immobili oggetto della presente perizia, con destinazione box auto, con stato conservativo normale, nel comune di Tivoli viene attribuito un prezzo di mercato compreso tra € 600,00 e € 900,00, pertanto si ritiene opportuno dare un valore di mercato medio al metro quadro, pari a **€ 750,00/mq**. Mentre per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente perizia, con destinazione lastrico solare (tenuto conto del ragguaglio della superficie), con stato conservativo normale, nel comune di Tivoli viene attribuito un prezzo di mercato compreso tra € 1.000,00 e € 1.500,00, pertanto si ritiene opportuno dare un valore di mercato medio al metro quadro, visto lo stato di conservazione dei lastrici solari, pari a **€ 800,00/mq**.

2. Borsino Immobiliare

Dalla consultazione del Borsino Immobiliare per la zona Colle Falco del comune di Tivoli, per i box auto viene attribuito un valore medio di mercato pari a **€ 739,00/mq**, mentre per i lastrici solari (tenuto conto del ragguaglio della superficie) visto lo stato di conservazione, si ritiene opportuno dare un valore di mercato pari a **€ 843,00/mq**, come di seguito riportato:



3. Borsa Immobiliare di Roma - BIR

Dalla consultazione della banca dati della Borsa Immobiliare di Roma, per i box auto, per il comune di Tivoli – Zona C104, si ha il seguente valore di mercato di **€ 700,00/mq**, mentre per i lastrici solari (tenuto conto del ragguaglio della superficie) visto lo stato di conservazione, si ritiene opportuno dare un valore di mercato pari a **€ 1.000,00/mq**, come di seguito riportato:

BORSA IMMOBILIARE ROMA
Il numero 2025

C104 Tivoli		COMPRAVENDITA Euro/mq	VALORI LOCATIVI Euro/mq mese
Superficie in ha	68,50		
Abitazioni censite:			
Occupate	18059		
Non occupate	1372		
Totale	19431		
Abitazioni occupate:			
In proprietà	0,00%		
In locazione	0,00%		
Altro	100,00%		
Abitazioni - I fascia		1.600,00	5,80
Abitazioni - II fascia		1.200,00	3,90
Uffici		1.450,00	4,50
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		1.500,00	7,40
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		1.100,00	5,00
Locali - complessi attività terziarie industriali		800,00	4,50
Locali - complessi attività turistiche		nq	nq
Boxes e posti auto		700,00	3,90

L'elenco ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - Il numero 2025

Pertanto il valore al mq da attribuire alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e posizionali, e verificati i parametri sopra utilizzati, avremmo un valore di mercato medio pari a:

BOX AUTO - Valore di mercato 729,66 €/mq

LASTRICO SOLARE - Valore di mercato 881,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 1 Bene N° 1 - Garage Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/A, interno L, piano S1	105,00 mq	729,66 €/mq	€ 76.614,30	100,00%	€ 76.614,30
LOTTO 2	17,00 mq	729,66 €/mq	€ 12.404,22	100,00%	€ 12.404,22

Bene N° 2 - Garage Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno H, piano S1					
LOTTO 3					
Bene N° 3 - Lastrico solare Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 14, piano 3		9,09 mq	881,00 €/mq	€ 8.008,29	100,00% € 8.008,29
<i>Calcolo della superficie convenzionale - Lastrico solare 131,81 mq</i> La misurazione per i balconi, le terrazze e similari, si misura fino al contorno esterno e qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori è pari: nella misura del 15%, fino a 25,00 mq e nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25,00 m. Pertanto avremo: $25,00 \text{ mq} \times 15\% = 3,75 \text{ mq}$ $131,81 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq} = 106,81 \text{ mq} \times 5\% = 5,34 \text{ mq}$ Superficie convenzionale = $3,75 + 5,34 = 9,09 \text{ mq}$					
LOTTO 3					
Bene N° 4 - Lastrico solare Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 15, piano 3		5,28 mq	881,00 €/mq	€ 4.651,68	100,00% € 4.651,68
<i>Calcolo della superficie convenzionale - Lastrico solare 55,55 mq</i> La misurazione per i balconi, le terrazze e similari, si misura fino al contorno esterno e qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori è pari: nella misura del 15%, fino a 25,00 mq e nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25,00 m. Pertanto avremo: $25,00 \text{ mq} \times 15\% = 3,75 \text{ mq}$ $55,55 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq} = 30,55 \text{ mq} \times 5\% = 1,53 \text{ mq}$ Superficie convenzionale = $3,75 + 1,53 = 5,28 \text{ mq}$					

Valore di stima:

LOTTO 1: € 76.614,30

LOTTO 2: € 12.404,22

LOTTO 3: 12.659,97

LOTTO 1 - Deprezamenti applicati

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00 €
Lavori di demolizione e ripristino stato dei luoghi autorizzato	1.331,94 €
Oblazioni e spese amministrative	1.500,00 €
Spese condominiali	584,70 €
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti - 10% del valore	7.661,43 €
Totale	63.036,23 €

di seguito riportato in arrotondamento:

Valore finale di stima LOTTO 1 = € 63.000,00

LOTTO 2 - Deprezamenti applicati

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00 €
Oblazioni e spese amministrative	1.500,00 €
Spese condominiali	3.650,34 €
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti - 10% del valore	1.240,42 €
Totale	3.513,46 €

di seguito riportato in arrotondamento:

Valore finale di stima LOTTO 2 = € 3.500,00

LOTTO 3 - Deprezamenti applicati

Tipologia deprezzamento	Valore
Spese condominiali	7.399,24 €
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti - 10% del valore	1.266,00 €
Totale	3.994,73 €

di seguito riportato in arrotondamento:

Valore finale di stima LOTTO 3 = € 4.000,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui al **Lotti 4**, è stata utilizzata la metodologia comparativa, mediante la comparazione con immobili con caratteristiche simili situati nelle vicinanze per quanto riguarda la parte con destinazione C5 (villini residenziali). Mentre per la parte destinata a G3 (verde pubblico attrezzato o sportivo), ho utilizzato il Valore Agricolo Medio, in quanto il valore di mercato di tali zone può essere assimilabile alle aree agricole.

1. Metodologia comparativa

L'indagine di mercato con la metodologia comparativa viene effettuata mediante la comparazione con immobili con caratteristiche simili situati nelle vicinanze con destinazione C5 (villini residenziali).

€ 249.000
Terreno edificabile Strada Case Popolari, Bivio di San Polo, Tivoli
3.100 m ²
MESSAGGIO VISITA
€ 300.000
Terreno edificabile via Della Crocetta, Bivio di San Polo, Tivoli
8.500 m ²
MESSAGGIO VISITA
€ 80.000
Terreno edificabile via Socrate, Bivio di San Polo, Tivoli
1.734 m ²
MESSAGGIO VISITA
€ 109.000
Terreno edificabile Str. San Polo 54, Bivio di San Polo, Tivoli
1.500 m ²
MESSAGGIO VISITA
€ 120.000
Terreno edificabile via degli Arci, Arci Empolitana, Tivoli
3.170 m ²
MESSAGGIO

Viste le caratteristiche degli immobili simili si è pensato di dare il seguente valore di mercato al metro quadro pari:

TERRENO destinazione C5 (villini residenziali) - Valore di mercato 54,45 €/mq

2. Valore Agricolo Medio (VAM)

Il Valore Agricolo Medio per l'anno 2026, come riportato dalla tabella sotto riportata, per la Regione Agraria n. 6 (che comprende il comune di Tivoli), per le aree di qualità "SEMINATIVO", con destinazione G3 (verde pubblico attrezzato o sportivo),

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI "VAM" PER IL TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI ROMA																
Valori Agricoli Medi (VAM) validi per l'anno 2026 (€/ha)																
TIPO DI COLTURA	Regione Agraria N° 1 valori medi/ha	Regione Agraria N° 2 valori medi/ha	Regione Agraria N° 3 valori medi/ha	Regione Agraria N° 4 valori medi/ha	Regione Agraria N° 5 valori medi/ha	Regione Agraria N° 6 valori medi/ha	Regione Agraria N° 7 valori medi/ha	Regione Agraria N° 8 valori medi/ha	Regione Agraria N° 9 valori medi/ha	Regione Agraria N° 10 valori medi/ha	Regione Agraria N° 11 valori medi/ha	Regione Agraria N° 12 valori medi/ha	Regione Agraria N° 13 valori medi/ha	Regione Agraria N° 14 valori medi/ha	Regione Agraria N° 15 valori medi/ha	Regione Agraria N° 16 valori medi/ha
Seminativo	12.300	11.900	35.000	33.000	27.500	33.000	34.000	21.800	30.400	39.000	36.100	36.100	34.200	40.000	36.100	35.000
Sem. Arborato	12.300	11.900	35.000	33.000	27.500	31.500			30.400	39.000	37.000	37.000	35.100	41.000	37.000	35.000
Sem. Irriguo	20.400		42.000		31.500	36.000			37.000	52.000	47.500	47.500	44.600	52.000	47.500	46.000
Sem. Arb. Irr.	20.400					36.000										
Prato	11.400	10.400		26.000	20.000	31.000	30.000	19.900		34.000	31.300	31.300	29.400	35.000	31.300	27.000
Prato Arb.	11.400	10.400														
Prato Irriguo										36.000						
Orto	29.400	27.500	46.000	43.000		43.000	37.000	28.500	42.700	59.000	43.700	43.700	40.800	48.000	43.700	48.000
Orto Irriguo	32.300	29.400	50.000	48.000	47.000	48.000	45.000	35.100	50.300	73.000	64.600	64.600	60.800	71.000	64.600	61.000
Frutteto	26.100					37.000	39.500	35.000	31.300	40.800	49.000	37.000	37.000	35.100	41.000	41.000
Vigneto	26.100		42.000	40.000	29.000	28.000	34.000	25.600	31.300	60.000	44.600	44.600	44.600	49.000	44.600	49.000
Uliveto	21.900		33.300	33.300	33.300	33.300	36.200	34.400	21.400	36.200	25.100	25.100	25.100	27.400	25.100	27.400
Castagneto	16.100	17.100	25.000		21.000	21.000	21.000	18.000	17.100	28.000						
Canneto	4.000		4.700	5.100	4.200	5.100	4.200	4.000	6.400	7.600	8.100	8.100	8.100	8.500	8.100	
Pascolo	4.000	3.200	7.600		5.100	6.800	6.800	4.800	6.500	9.300	12.100	12.100	12.100	13.600	12.100	7.600
Pascolo Arb.	4.000	3.200	7.600	6.800	5.100	6.800	6.800	4.800	6.500	9.300	12.100	12.100	12.100	13.600	12.100	7.600
Pascolo Ces.	4.000		7.600	6.800	5.100	6.800	6.800	4.800	6.500	9.300	12.100	12.100	12.100	13.600	12.100	7.600
Incolto Prod.	1.400		3.000	2.000	2.000	2.000	2.000	1.900	2.800	4.000	5.700	5.700	5.700	6.000	5.700	4.500
Bosco A. Fus.	4.200	4.200	9.000		7.200	9.400	9.000	7.600	7.600	11.700	10.200	10.200	10.200	11.700	10.200	11.700
Bosco ceduo	3.600	3.600	7.600	7.600	6.100	8.000	7.600	6.600	6.600	9.100	8.000	8.000	8.000	8.300	8.000	8.300
Bosco Misto	3.200	3.200									8.000	8.000	8.000	8.300	8.000	8.300

Abbiamo un valore di € 33.000/ha, pertanto il valore di mercato al metro quadro sarà pari a:

TERRENO destinazione G3 (verde pubblico attrezzato o sportivo) - Valore di mercato 3,30 €/mq

Identificativo corpo	Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in vendita	Totale
LOTTO 4 Bene N° 5 - Terreno Tivoli (RM) - (Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430)	C5 (villini residenziali)	494,00 mq	54,45 €/mq	€ 26.898,30	100,00%	€ 26.898,30
	G3 (verde pubblico attrezzato o sportivo)	334,00 mq	3,30 €/mq	€ 1.102,20	100,00%	€ 1.102,20
	Area verde/sede stradale	651,00 mq	3,30 €/mq	€ 2.154,81	100,00%	€ 2.154,81
Totale Bene N° 5						€ 30.155,31
LOTTO 4 Bene N° 6 - Terreno Tivoli (RM) - (Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110)	C5 (villini residenziali)	2.519,00 mq	54,45 €/mq	€ 137.159,55	100,00%	€ 137.159,55
	G3 (verde pubblico attrezzato o sportivo)	1.507,00 mq	3,30 €/mq	€ 4.973,10	100,00%	€ 4.973,10
	Area verde/sede stradale	1.531,00 mq	3,30 €/mq	€ 5.052,30	100,00%	€ 5.052,30
Totale Bene N° 6						€ 147.184,95
Totale LOTTO 4						€ 177.340,26

Valore di stima:

LOTTO 4: € 177.340,26

LOTTO 4 - Deprezamenti applicati

Tipologia deprezzamento	Valore
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti - 10% del valore	17.734,03 €
Totale	159.606,23 €

di seguito riportato in arrotondamento:

Valore finale di stima LOTTO 4 = € 160.000,00

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 4 lotti così costituiti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/A, interno L, piano interrato.

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto 1**, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località La Crocetta, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un locale garage posto al piano interrato, con accesso dalla rampa condominiale su Via delle Case Popolari n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 531, Sub. 25, Categoria C6

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

Valore finale di stima: € 63.000,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno H, piano interrato.

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto DUE**, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un locale garage posto al piano interrato, con accesso dalla rampa condominiale su Via delle Case Popolari n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 525, Sub. 25, Categoria C6

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

Valore finale di stima: € 3.500,00

LOTTO 3

Bene N° 3 – Lastrico solare ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 14, piano 3

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto 3**, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda una porzione di lastrico solare al piano terzo, con accesso dalla scala condominiale da Via delle Case Popolari n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 525, Sub. 16, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 8.008,29

Bene N° 4 – Lastrico solare ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 15, piano 3

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto 3**, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda una porzione di lastrico solare al piano terzo, con accesso dalla scala condominiale da Via delle Case Popolari n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 525, Sub. 17, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 4.651,68

Valore finale di stima: € 4.000,00

LOTTO 4

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - (Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430)

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto 4**, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un terreno con accesso da Via Socrate e da Via Euclide.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 150, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 30.155,31

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - (Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110)

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel **Lotto 4**, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un terreno con accesso da Via Socrate e da Via Euclide.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 278, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 147.184,95

Valore finale di stima: € 160.000,00

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.
Tivoli, li 27/02/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1 _Verbale di nomina e accettazione incarico
- ✓ All. 2 _Elaborato grafico
- ✓ All. 3 _Visure catastali
- ✓ All. 4 _Piantine catastali
- ✓ All. 5 _Note di trascrizione/iscrizione/annotamenti
- ✓ All. 6 _Fotografie
- ✓ All. 7 _Atto di proprietà terreni
- ✓ All. 8 _Richiesta di accesso agli atti presso il Catasto
- ✓ All. 9 _Concessione Edilizia n. 1 del 08/01/1993 ed elaborato
- ✓ All. 10 _Situazione contabile condominiale
- ✓ All. 11 _Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ All. 12 _Computo metrico estimativo
- ✓ All. 13 _Estratto di mappa
- ✓ All. 14 _Trasposizione Zonizzazione PRG su base catastale
- ✓ Riepilogo Bando d'Asta
- ✓ Schema riassuntivo EI 93/2025 del RGE
- ✓ Formalità da cancellare

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Simone Cristian



LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/A, interno L, piano interrato

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto UNO, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località La Crocetta, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un locale garage posto al piano interrato, con accesso dalla rampa condominiale su Via delle Case Popolari n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 531, Sub. 25, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili, oggetto della presente perizia di stima, sono inclusi nei Lotti 1-2-3, facenti parte di uno stabile di maggiore consistenza, siti nel comune di Tivoli, località La Crocetta, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di piccoli aggregati di case unifamiliari e piccole palazzine. Gli immobili ricadono in zona B, sottozona B2 3 "Completamento", di PRG. La zona B comprende le parti del territorio già parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq ai sensi dell' art. 17 della legge 6 agosto 1967 e relativo D.M. 2 aprile 1968. Nell'ambito di tutta la zona B e delle relative sottozone, qualora sia consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici preesistenti, non sarà ammessa una densità edilizia fondiaria superiore a 5 mc/mq. Una densità superiore potrà essere ammessa quando non eccede il 70% di quella dell'edificio preesistente. La costruzione dei nuovi edifici è subordinata alla approvazione di PP.PP. o di lottizzazioni convenzionate dai quali sia assicurata la dotazione di servizi previsti dal D.M. 2/4/1968 N° 1444. Nei casi anzidetti non dovrà essere superata la densità edilizia territoriale prescritta dalla tabella B (art. 4); tale densità dovrà essere calcolata includendovi il volume degli edifici esistenti. Le densità edilizie fondiarie per gli edifici di nuova costruzione sono fissate dal P.R.G. in relazione alla destinazione stabilita per le diverse sottozone. Le altezze massime dei nuovi edifici non potranno superare quelle degli edifici preesistenti e circostanti e dovranno comunque essere contenute nei limiti massimi fissati dal P.R.G. nelle diverse sottozone. Sarà ammessa la sola eccezione per le altezze di quegli edifici che rientrino nel perimetro di PP.PP., ovvero di piani planovolumetrici di lottizzazioni convenzionati, sempreché siano rispettati i limiti di densità edilizia fondiaria fissati dal P.R.G. per le varie sottozone, nonché i limiti di distanza tra fabbricati di cui al comma seguente ed all' art. 6 delle norme generali di edificazione. Nell'ambito dell'intera zona B e relative sottozone, verranno osservati limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro un'inclinata partente dalla base dell'edificio antistante ed individuata come ipotenuso di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 2/3 di tale altezza. Le distanze minime dei nuovi fabbricati dalle strade saranno stabilite in modo tale che vengano mantenuti gli attuali allineamenti, così come risultano dai fabbricati esistenti (a meno degli arretramenti eventualmente indicati dalle tavole del P.R.G.) e sempreché risultino, rispettati i limiti di distanza minima tra fabbricati, di cui al comma precedente. La sottozona B2 3 "Completamento" riguarda aree facenti parte di isolati o complessi edilizi già in parte edificati e nelle quali è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi, nei lotti fabbricati in modo inidoneo o precario dal punto di vista strutturale o igienico edilizio, con una densità di fabbricazione fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq. di lotto e con le altezze stabilite dalle tavole del P.R.G. e nel rispetto delle norme generali dell'art.14 dello stesso P.R.G.

Prezzo base d'asta: € 63.000,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno H, piano interrato

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto 2, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un locale garage posto al piano interrato, con accesso dalla rampa condominiale su Via delle Case Popolari n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 525, Sub. 25, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili, oggetto della presente perizia di stima, sono inclusi nei Lotti 1-2-3, facenti parte di uno stabile di maggiore consistenza, siti nel comune di Tivoli, località La Crocetta, in zona periferica rispetto al centro storico del

comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di piccoli aggregati di case unifamiliari e piccole palazzine. Gli immobili ricadono in zona B, sottozona B2 3 "Completamento", di PRG. La zona B comprende le parti del territorio già parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq ai sensi dell' art. 17 della legge 6 agosto 1967 e relativo D.M. 2 aprile 1968. Nell'ambito di tutta la zona B e delle relative sottozone, qualora sia consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici preesistenti, non sarà ammessa una densità edilizia fondiaria superiore a 5 mc/mq. Una densità superiore potrà essere ammessa quando non eccede il 70%. di quella dell'edificio preesistente. La costruzione dei nuovi edifici è subordinata alla approvazione di PP.PP. o di lottizzazioni convenzionate dai quali sia assicurata la dotazione di servizi previsti dal D.M. 2/4/1968 N° 1444. Nei casi anzidetti non dovrà essere superata la densità edilizia territoriale prescritta dalla tabella B (art. 4); tale densità dovrà essere calcolata includendovi il volume degli edifici esistenti. Le densità edilizie fondiarie per gli edifici di nuova costruzione sono fissate dal P.R.G. in relazione alla destinazione stabilita per le diverse sottozone. Le altezze massime dei nuovi edifici non potranno superare quelle degli edifici preesistenti e circostanti e dovranno comunque essere contenute nei limiti massimi fissati dal P.R.G. nelle diverse sottozone. Sarà ammessa la sola eccezione per le altezze di quegli edifici che rientrino nel perimetro di PP.PP., ovvero di piani planovolumetrici di lottizzazioni convenzionati, sempreché siano rispettati i limiti di densità edilizia fondiaria fissati dal P.R.G. per le varie sottozone, nonché i limiti di distanza tra fabbricati di cui al comma seguente ed all' art. 6 delle norme generali di edificazione. Nell'ambito dell'intera zona B e relative sottozone, verranno osservati limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro un'inclinata partente dalla base dell'edificio antistante ed individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 2/3 di tale altezza. Le distanze minime dei nuovi fabbricati dalle strade saranno stabilite in modo tale che vengano mantenuti gli attuali allineamenti, così come risultano dai fabbricati esistenti (a meno degli arretramenti eventualmente indicati dalle tavole del P.R.G.) e sempreché risultino, rispettati i limiti di distanza minima tra fabbricati, di cui al comma precedente. La sottozona B2 3 "Completamento" riguarda aree facenti parte di isolati o complessi edilizi già in parte edificati e nelle quali è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi, nei lotti fabbricati in modo inidoneo o precario dal punto di vista strutturale o igienico edilizio, con una densità di fabbricazione fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq. di lotto e con le altezze stabilite dalle tavole del P.R.G. e nel rispetto delle norme generali dell'art.14 dello stesso P.R.G.

Prezzo base d'asta: € 3.500,00

LOTTO 3

Bene N° 3 – Lastrico solare ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 14, piano 3

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto 3, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda una porzione di lastrico solare al piano terzo, con accesso dalla scala condominiale da Via delle Case Popolari n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 525, Sub. 16, Categoria F5

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

Bene N° 4 – Lastrico solare ubicato a Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 15, piano 3

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto 3, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda una porzione di lastrico solare al piano terzo, con accesso dalla scala condominiale da Via delle Case Popolari n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 525, Sub. 17, Categoria F5

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili, oggetto della presente perizia di stima, sono inclusi nei Lotti 1-2-3, facenti parte di uno stabile di maggiore consistenza, siti nel comune di Tivoli, località La Crocetta, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di piccoli aggregati di case unifamiliari e piccole palazzine. Gli immobili ricadono in zona B, sottozona B2 3 "Completamento", di PRG. La zona B comprende le parti del territorio già parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq ai sensi dell' art. 17 della legge 6 agosto 1967 e relativo D.M. 2 aprile 1968. Nell'ambito di tutta la zona B e delle relative sottozone, qualora sia consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici preesistenti, non sarà ammessa una densità edilizia fondiaria superiore a 5 mc/mq. Una densità superiore potrà essere ammessa quando non eccede il 70%. di quella dell'edificio preesistente. La costruzione dei nuovi edifici è subordinata alla

approvazione di PP.PP. o di lottizzazioni convenzionate dai quali sia assicurata la dotazione di servizi previsti dal D.M. 2/4/1968 N° 1444. Nei casi anzidetti non dovrà essere superata la densità edilizia territoriale prescritta dalla tabella B (art. 4); tale densità dovrà essere calcolata includendovi il volume degli edifici esistenti. Le densità edilizie fondiariae per gli edifici di nuova costruzione sono fissate dal P.R.G. in relazione alla destinazione stabilita per le diverse sottozone. Le altezze massime dei nuovi edifici non potranno superare quelle degli edifici preesistenti e circostanti e dovranno comunque essere contenute nei limiti massimi fissati dal P.R.G. nelle diverse sottozone. Sarà ammessa la sola eccezione per le altezze di quegli edifici che rientrino nel perimetro di PP.PP., ovvero di piani planovolumetrici di lottizzazioni convenzionate, sempreché siano rispettati i limiti di densità edilizia fondiaria fissati dal P.R.G. per le varie sottozone, nonché i limiti di distanza tra fabbricati di cui al comma seguente ed all' art. 6 delle norme generali di edificazione. Nell'ambito dell'intera zona B e relative sottozone, verranno osservati limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro un'inclinata partente dalla base dell'edificio antistante ed individuata come ipotenuso di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 2/3 di tale altezza. Le distanze minime dei nuovi fabbricati dalle strade saranno stabilite in modo tale che vengano mantenuti gli attuali allineamenti, così come risultano dai fabbricati esistenti (a meno degli arretramenti eventualmente indicati dalle tavole del P.R.G.) e sempreché risultino, rispettati i limiti di distanza minima tra fabbricati, di cui al comma precedente. La sottozona B2 3 "Completamento" riguarda aree facenti parte di isolati o complessi edilizi già in parte edificati e nelle quali è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi, nei lotti fabbricati in modo inidoneo o precario dal punto di vista strutturale o igienico edilizio, con una densità di fabbricazione fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq. di lotto e con le altezze stabilite dalle tavole del P.R.G. e nel rispetto delle norme generali dell'art.14 dello stesso P.R.G.

Prezzo base d'asta: € 4.000,00

LOTTO 4

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto 4, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un terreno con accesso da Via Socrate e da Via Euclide.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 150, Qualità Seminativo

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

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto 4, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un terreno con accesso da Via Socrate e da Via Euclide.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 278, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili, oggetto della presente perizia di stima, sono incluso nel Lotto 4, siti nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Gli immobili oggetto di esecuzione riguardano due terreni con accesso da Via Socrate e da Via Euclide. I terreni come riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Tivoli con prot. n. 95220 del 05/12/2025, ricadono in un'area classificata dal vigente P.R.G. parte in ZONA C - Sottozona C/5 "(Villini residenziali)", parte in ZONA G - Sottozona G/3 "(verde pubblico attrezzato o sportivo)" e parte in sede stradale. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico: - ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. a) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli dichiarativi "beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ex art. 136, primo comma, lett. c) e d) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; - ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. b) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli ricognitivi di legge "protezione delle aree boscate" ex art. 142, primo comma, lett. g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; - ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. b) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli ricognitivi di legge "protezione dei parchi e delle riserve naturali" ex art. 142, primo comma, lett. f) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; - ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli ricognitivi di piano "beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" così come graficizzato nella Tavola B - Beni paesaggistici del vigente P.T.P.R.. L'area è interessata da Paesaggio Naturale di cui all'art. 22 delle N.T.A. del vigente P.T.P.R. come graficizzato nella Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio. Con deliberazione del Commissario ad acta, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 5 del 19.01.2016 - Supplemento n. 2, è stato approvato il Piano della Riserva Naturale di Monte Catillo, nell'ambito del quale l'area in questione rientra nel perimetro definito "aree contigue" all'area protetta interessata. Ai sensi della Legge Regionale 6 ottobre 1997, n. 29, l'art. 26, comma 6, dispone che "Fermo restando quanto previsto dall'art. 145 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 [...], il piano dell'area naturale protetta ha valore di piano urbanistico [...]". Zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22.05.2009 e

D.G.R. Lazio n. 835 del 03.11.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Approfondimenti dalla normativa di riferimento: ZONA C "Art. 18 delle N.T.A. del P.R.G." Comprende le parti del territorio destinato a nuovi complessi insediativi, che risultino ancora inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità stabiliti per la zona B. Nell'ambito dell'intera zona C potranno essere sviluppati i nuovi quartieri o complessi residenziali secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. per le varie sottozone appresso elencate. L'intera zona C è destinata esclusivamente alle residenze, ai relativi servizi di interesse giornaliero e ad attività commerciali. Nell'ambito dell'intera zona C dovranno essere integralmente rispettati i limiti di altezza e le prescrizioni relative alle inclinate di cui all'art.5 nonché i limiti di distanza dai confini e dalle strade e i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art.6. I progetti di lottizzazione plano-volumetrici da convenzionare, elaborati a cura dei privati, dovranno infine essere redatti nel rispetto dei limiti ed indici di cui all' art.17 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e relativo al D.M. 2 aprile 1968. [...] Sottozona C5 – Villini residenziali – "Art. 25 delle N.T.A. del P.R.G." Riguarda aree destinate a residenze uni o bifamiliari isolate e circondate da giardino privato. Nell'ambito della sottozona C5 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti: a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 0,45 mc/mq e quella fondiaria l'indice di 0,60 mc/mq. b) la superficie fondiaria non potrà superare il 75% di quella territoriale, il restante 25% dovrà essere destinato alla viabilità e ai parcheggi pubblici. c) i singoli lotti non potranno avere superficie minore di 1500 mq., la superficie coperta non potrà superare il 20% di quella fondiaria e in ogni caso mq. 250. La superficie libera dovrà essere sistemata a giardino. d) l'altezza dei fabbricati non potrà superare i due piani fuori terra. e) saranno ammessi accessori non abitabili nella proporzione massima del 2,5% di superficie rispetto alla superficie fondiaria e con un'altezza massima fuori terra di ml.3. Gli accessori dovranno risultare arretrati dalle strade secondo quanto disposto dagli artt. 6 e 48 ed in ogni caso non meno di ml. 5 dal confine del lotto verso la strada. ZONA G "Art. 39 delle N.T.A. del P.R.G." Comprende aree destinate alla creazione di spazi pubblici mantenuti a verde ovvero di spazi pubblici da attrezzare a parco o ad attrezzature per attività ricreative o sportive e aree destinate a verde e restare di proprietà privata. L'intera zona omogenea G è suddivisa nelle seguenti sottozone: [...] Sottozona G3 – verde pubblico attrezzato o sportivo - Art. 42 delle N.T.A. del P.R.G." È destinata alla creazione di parchi pubblici di interesse locale o cittadino, ovvero alla realizzazione di impianti e attrezzature sportive limitatamente alle zone in cui sia indicata nelle tavole di P.R.G. tale specifica destinazione d'uso mediante il simbolo I.S. In queste ultime sottozone e solo in esse, potranno pertanto essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici. Tali costruzioni non dovranno arrecare nessun pregiudizio alla continuità al godimento e alla agibilità del parco da parte dei cittadini né danneggiare le alberature esistenti ed avere, comunque, altezze limitate ad un solo piano a volumetria ridotta, in ogni caso non eccedenti mq.0,4 su ogni mq. di area pertinente. Nelle restanti sottozone G3 è prescritta in genere la inedificabilità. Potrà, tuttavia essere consentita l'attuazione di modesti edifici per particolari attività che abbiano carattere di pubblico interesse (Biblioteche, musei, chioschi o luoghi di ristoro etc.) con le stesse limitazioni di cui al precedente comma ed una volumetria non superiore a 0,02 mc/mq. Nella sottozona G3 sono anche comprese le aree destinate alla costituzione del futuro grande parco del nuovo complesso termale di Bagni e quelle per l'ampliamento del parco archeologico di Villa Adriana. Tali aree nel caso di mancata realizzazione dei relativi parchi saranno regolate dalle norme di zona relative alla sottozona E2 sottoposta a vincolo R3 di cui al successivo art. 48.

Prezzo base d'asta: € 160.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/A, interno L, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 531, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile nella sua interezza, si trova in discreto stato di manutenzione e di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto 1, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località La Crocetta, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un locale garage posto al piano interrato, con accesso dalla rampa condominiale su Via delle Case Popolari n. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.500,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno H, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 525, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile nella sua interezza, si trova in buono stato di manutenzione e di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto 2, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un locale garage posto al piano interrato, con accesso dalla rampa condominiale su Via delle Case Popolari n. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 3 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 14, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 525, Sub. 16, Categoria F5	Superficie	27,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile nella sua interezza, si trova in scarso stato di manutenzione e di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto 3, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda una porzione di lastrico solare al piano terzo, con accesso dalla scala condominiale da Via delle Case Popolari n. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via delle Case Popolari n. 2/B, interno 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 525, Sub. 17, Categoria F5	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile nella sua interezza, si trova in scarso stato di manutenzione e di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto 3, facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del		

	comune. Il centro abito è caratterizzato dalla presenza di abitazioni di varie tipologie, dalle case in linea, piccole palazzine e case unifamiliari. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda una porzione di lastrico solare al piano terzo, con accesso dalla scala condominiale da Via delle Case Popolari n. 2.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.976780, 12.832430		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 150, Qualità Seminativo	Superficie	1.479,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in stato di abbandono, con copertura vegetale spontanea costituita prevalentemente da erba alta e infestante, senza evidenti segni di manutenzione recente.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto 4, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un terreno con accesso da Via Socrate e da Via Euclide.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Coord. Geografiche: 41.977577, 12.833110		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 278, Qualità Seminativo	Superficie	5.557,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in stato di abbandono, con copertura vegetale spontanea costituita prevalentemente da erba alta e infestante, senza evidenti segni di manutenzione recente.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della presente perizia di stima, è incluso nel Lotto 4, sito nel comune di Tivoli, località Bivio di San Polo, in zona periferica rispetto al centro storico del comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un terreno con accesso da Via Socrate e da Via Euclide.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/A,
INTERNO L, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 29/12/2000
Reg. gen. 50537 - Reg. part. 11488
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,45
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

*Note: LE DITTE FINANZIATE ****omissis****, ****omissis****, E IL SIGNOR ****omissis**** SI SONO OBBLIGATI A RIMBORSARE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DEL 31 DICEMBRE 2004 ALLA BANCA, LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 385.431.180 (TRECENTOTTANTACINQUEMILIONIQUATTROCENTOTRENTUNOMILACENTOTTANTA) MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI CONSECUTIVI DI LIRE 8.000.000 (OTTOMILIONI) A PARTIRE DAL 29 DICEMBRE 2000. DETTA OPERAZIONE SARA REGOLATA SUI CONTI INTRATTENUTI DALLE PARTI DEBITRICI PRESSO LA FILIALE DI TIVOLI 5 (6057) DELLA ****omissis**** CON PAGAMENTO DEI RELATIVI INTERESSI A DECORRERE DAL 1° OTTOBRE 2000. IN NESSUN CASO POTRA DALLA BANCA ESSERE CONSENTITO IL RIMBORSO GLOBALE DEL FINANZIAMENTO PRIMA DEL DECORSO DI UN TERMINE SUPERIORE AI DICHIOTTO MESI DALLA DATA DI OGGI, SALVO IL CASO IN CUI, DECADUTA LAPARTE FINANZIATA DAL BENEFICIO DEL TERMINE AI SENSI DELL'ART. 1186 C.C., LA BANCA OTTENG, IN QUALUNQUE MOMENTO E CON QUALSIASI FORMA, IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO. A QUEST'OPERAZIONE SI APPLICA PERTANTO IL REGIME TRIBUTARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601. IL TASSO DI INTERESSE PER IL PERIODO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO SARA PARI AL PRIME RATE AZIENDALE FRANCO (ATTUALMENTE 8%) PRO TEMPOREVIGENTE CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. A GARANTIRE LA PUNTUALE RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE, DEGLI INTERESSI, DI OGNI SPESA LEGALE, ANCHE IRRIPETIBILI, LA ****omissis**** E LA "EMMEBIESSE IMMOBILIARE S.R.L.", HANNO SOTTOPOSTO AD IPOTECA A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA MEDESIMA, PER COMPLESSIVE LIRE 500.000.000 (CINQUECENTOMILIONI) I BENIIMMOBILI SITI IN COMUNE DI TIVOLI E MEGLIO DESCRITTI IN ATTO.*

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 16/12/2020
Reg. gen. 54900 - Reg. part. 8829
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,44
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

*Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:- NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL GRUPPO BANCARIO ****omissis****, CON DECORRENZA DALL'1 LUGLIO 2002, LA EX BANCA DI ROMA S.P.A. PUR CONSERVANDO LA LICENZA BANCARIA E LA QUOTAZIONE IN BORSA, HA ASSUNTO LA FUNZIONI DI HOLDING, ASSUMENDO, IN VIRTU' DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA IN DATA 16 MAGGIO 2002 REP. 41580 RACC. 11012 NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA, LA DENOMINAZIONE SOCIALE CAPITALIA S.P.A. ED HA CONFERITO PER ATTO IN DATA 14 MAGGIO 2002 PER ATTO NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA REP. 41572 RACC. 11009 AD ALTRA SOCIETA', LA "NUOVA" ****omissis****, GIA' ****omissis****, IL RAMO DI AZIENDA BANCARIO FACENTE CAPO ALLA STESSA;- ****omissis****, CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE ****omissis**** E' STATA INCORPORATA, A SEGUITO DI FUSIONE CON EFFETTO DALL'1 OTTOBRE 2007, PER ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO DEL 25 SETTEMBRE 2007, REP. 18332/5864, REGISTRATO A MILANO IL 27 SETTEMBRE 2007, IN ****omissis**** (OGGI ****omissis****); - ****omissis****, CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA A. SPECCHI, 16, - CODICE FISCALE E P. IVA N. ****omissis**** - NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE E DI CESSIONE, A TITOLO ONEROSO, DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO PER BREVI) "TUB", HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON ASPRA FINANCE S.P.A., DI CUI ALLA*

PUBBLICAZIONE E IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 24 MAGGIO 2008 PARTE II FOGLIO INSERZIONI N. 61, PAGINE DALLA 22 ALLA 27; - CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919 DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIETA' ****omissis**** - CODICE FISCALE ****omissis**** - E' STATA FUSA PER INCORPORAZIONE IN ****omissis**** CON EFFICACIA GIURIDICA, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS COMMA 2 DEL CODICE CIVILE, DAL 1 (PRIMO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI), IN CONFORMITA' AGLI ARTT. 2501 E SS. DEL CODICE CIVILE E ALL'ART. 57 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. - IN DATA 20 NOVEMBRE 2014 ****omissis****, NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999, HA CEDUTO AD ARENA NPL ONE S.R.L., CON CONTRATTO DI CESSIONE PRO-SOLUTO UN PACCHETTO DI CREDITI "INDIVIDUABILI IN BLOCCO" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 58 DEL T.U. BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 25 NOVEMBRE 2014 N. 139 TRA CUI LA POSIZIONE DEBITORIA DI CUI AL PRESENTE ATTO;- CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE ****omissis**** - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, CON SEDE LEGALE IN MILANO, ITALIA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00, INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. ****omissis****, R.E.A.:MI ****omissis****, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 AVENTE AD OGGETTO ESCLUSIVO LA REALIZZAZIONE DI UNA O PIU' OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 130 - E' DIVENUTA TITOLARE, CON EFFICACIA A DECORRERE DAL GIORNO 14 LUGLIO 2017, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI CLASSIFICATI IN "SOFFERENZA", ALCUNI DEI QUALI BENEFICIANTI DI GARANZIE REALI (IN AVANTI "CREDITI"), DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO DI VARIA TIPOLOGIA, AD ESSA SOCIETA' TRASFERITI DA ****omissis**** E ****omissis****. COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 93 DELL'8 AGOSTO 2017, PARTE SECONDA; GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ES PRESSI IN LIRE, TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488, CUI SI FA PIU' RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973 A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTA IL SEGUENTE ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DI BENI DEL 03/12/2008: NN.73147/13727.SI RINUNZIA AL RINNOVO SU ALCUNI IMMOBILI PRESENTI NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE. L'ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE DELL'IMMOBILE N.5 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DERIVA DA FRAZIONAMENTO DEL 04/02/1992 PROTOCOLLO N.1031726 IN ATTO DAL 26/10/2001 PROT. 6776/92 (N.1188.1/1992).SI E SONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Roma il 22/10/2002

Reg. gen. 44939 - Reg. part. 31931

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Roma il 21/03/2025

Reg. gen. 15832 - Reg. part. 11438

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO H, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 29/12/2000

Reg. gen. 50537 - Reg. part. 11488

Quota: 1/1

Importo: € 258.228,45

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 199.058,59

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: Franco Bartolomucci

Data: 27/12/2000

N° repertorio: 275953

Note: LE DITTE FINANZIATE ****omissis****, ****omissis****, E IL SIGNOR ****omissis****SI SONO OBBLIGATI A RIMBORSARE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DEL 31 DICEMBRE 2004 ALLA BANCA, LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 385.431.180 (TRECENTOTTANTACINQUEMILIONIQUATTROCENTOTRENTUNOMILACENTOTTANTA) MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI CONSECUTIVI

DI LIRE 8.000.000 (OTTOMILIONI) A PARTIRE DAL 29 DICEMBRE 2000. DETTA OPERAZIONE SARA' REGOLATA SUI CONTI INTRATTENUTI DALLE PARTI DEBITRICI PRESSO LA FILIALE DI TIVOLI 5 (6057) DELLA ***** CON PAGAMENTO DEI RELATIVI INTERESSI A DECORRERE DAL 1° OTTOBRE 2000. IN NESSUN CASO POTRA' DALLA BANCA ESSERE CONSENTITO IL RIMBORSO FINANZIAMENTO PRIMA DEL DECORSO DI UN TERMINE SUPERIORE AI DICHIOTTO MESI DALLA DATA DI OGGI, SALVO IL CASO IN CUI, DECADUTA LAPARTE FINANZIATA DAL BENEFICIO DEL TERMINE AI SENSI DELL'ART. 1186 C.C., LA BANCA OTTENGHA, IN QUALUNQUE MOMENTO E CON QUALSIASI FORMA, IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO. A QUEST'OPERAZIONE SI APPLICA PERTANTO IL REGIME TRIBUTARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601. IL TASSO DI INTERESSE PER IL PERIODO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO SARA' PARI AL PRIME RATE AZIENDALE FRANCO (ATTUALMENTE 8%) PRO TEMPOROVIGENTE CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. A GARANTIRE LA PUNTUALE RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE, DEGLI INTERESSI, DI OGNI SPESA LEGALE, ANCHE IRRIPETIBILI, LA ***** E LA " " , HANNO SOTTOPOSTO AD IPOTECA A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA MEDESIMA, PER COMPLESSIVE LIRE 500.000.000 (CINQUECENTOMILIONI) I BENI IMMOBILIARI IN COMUNE DI TIVOLI E MEGLIO DESCRITTI IN ATTO.

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 16/12/2020

Reg. gen. 54900 - Reg. part. 8829

Quota: 1/1

Importo: € 258.228,44

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 199.058,59

Rogante: Franco Bartolomucci

Data: 27/12/2000

N° repertorio: 275953

Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:- NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL GRUPPO BANCARIO ***** CON DECORRENZA DALL'1 LUGLIO 2002, LA EX BANCA DI ROMA S.P.A. PUR CONSERVANDO LA LICENZA BANCARIA E LA QUOTAZIONE IN BORSA, HA ASSUNTO LA FUNZIONI DI HOLDING, ASSUMENDO, IN VIRTU' DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA IN DATA 16 MAGGIO 2002 REP. 41580 RACC. 11012 NOTAIO GENNARO MARCONDA DI ROMA, LA DENOMINAZIONE SOCIALE CAPITALIA S.P.A. ED HA CONFERITO PER ATTO IN DATA 14 MAGGIO 2002 PER ATTO NOTAIO GENNARO MARCONDA DI ROMA REP. 41572 RACC. 11009 AD ALTRA SOCIETA', LA "NUOVA" ***** GIA' ***** IL RAMO DI AZIENDA BANCARIO FACENTE CAPO ALLA STESSA:- ***** CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE ***** E' STATA INCORPORATA, A SEGUITO DI FUSIONE CON EFFETTO DALL'1 OTTOBRE 2007, PER ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO DEL 25 SETTEMBRE 2007, REP. 18332/5864, REGISTRATO A MILANO IL 27 SETTEMBRE 2007, IN ***** (OGGI *****); - ***** CON SEDE LEGALE

CODICE FISCALE E P. IVA N. ***** - NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE E DI CESSIONE, A TITOLO ONEROSO, DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO PER BREVE "TUB"), HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON ASPRA FINANCE S.P.A., DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE E IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 24 MAGGIO 2008 PARTE II FOGLIO INSERZIONI N. 61, PAGINE DALLA 22 ALLA 27; - CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919 DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIETA' ***** - CODICE FISCALE ***** - E' STATA FUSA PER INCORPORAZIONE IN ***** CON EFFICACIA GIURIDICA, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS COMMA 2 DEL CODICE CIVILE, DAL 1 (PRIMO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI), IN CONFORMITA' AGLI ARTT. 2501 E SS. DEL CODICE CIVILE E ALL'ART. 57 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. - IN DATA 20 NOVEMBRE 2014 ***** NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999, HA CEDUTO AD ARENA NPL ONE S.R.L., CON CONTRATTO DI CESSIONE PRO-SOLUTO UN PACCHETTO DI CREDITI "INDIVIDUABILI IN BLOCCO" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 58 DEL T.U. BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 25 NOVEMBRE 2014 N. 139 TRA CUI LA POSIZIONE DEBITORIA DI CUI AL PRESENTE ATTO:- CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE ***** - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, CON SEDE LEGALE IN MILANO, ITALIA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00, INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE ***** E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. ***** R.E.A.:MI ***** COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 AVENTE AD OGGETTO ESCLUSIVO LA REALIZZAZIONE DI UNA O PIU' OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 130 - E' DIVENUTA TITOLARE, CON EFFICACIA A DECORRERE DAL GIORNO 14 LUGLIO 2017, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI CLASSIFICATI IN "SOFFERENZA", ALCUNI DEI QUALI BENEFICIANTI DI GARANZIE REALI (IN AVANTI "CREDITI"), DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO DI VARIA TIPOLOGIA, AD ESSA SOCIETA' TRASFERITI DA ***** E ***** COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 93 DELL'8 AGOSTO 2017, PARTE SECONDA; GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ES PRESSI IN LIRE. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488, CUI SI FA PIU' RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTA IL SEGUENTE ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DI BENI DEL 03/12/2008: NN.73147/13727. SI RINUNZIA AL RINNOVO SU ALCUNI IMMOBILI PRESENTI NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE. L'ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE DELL'IMMOBILE N.5 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DERIVA DA FRAZIONAMENTO DEL 04/02/1992 PROTOCOLLO N.1031726 IN ATTO DAL 26/10/2001 PROT. 6776/92 (N.1188.1/1992). SI E' SONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 22/10/2002

Reg. gen. 44939 - Reg. part. 31931
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/03/2025
Reg. gen. 15832 - Reg. part. 11438
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI
N. 2/B, INTERNO 14, PIANO 3**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 29/12/2000
Reg. gen. 50537 - Reg. part. 11488
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,45
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

*Note: LE DITTE FINANZIATE ****omissis****, ****omissis****, E IL SIGNOR ****omissis**** SI SONO OBBLIGATI A RIMBORSARE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DEL 31 DICEMBRE 2004 ALLA BANCA LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 385.431.180 (TRECENTOTTANTACINQUEMILIONIQUATTROCENTOTRENTUNOMILACENTOTTANTA) MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI CONSECUTIVI DI LIRE 8.000.000 (OTTOMILIONI) A PARTIRE DAL 29 DICEMBRE 2000. DETTA OPERAZIONE SARA REGOLATA SUI CONTI INTRATTENUTI DALLE PARTI DEBITRICI PRESSO LA FILIALE DI TIVOLI 5 (6057) DELLA ****omissis**** CON PAGAMENTO DEI RELATIVI INTERESSI A DECORRERE DAL 1° OTTOBRE 2000. IN NESSUN CASO POTRA DALLA BANCA ESSERE CONSENTITO IL RIMBORSO GLOBALE DEL FINANZIAMENTO PRIMA DEL DECORSO DI UN TERMINE SUPERIORE AI DICHIOTTO MESI DALLA DATA DI OGGI, SALVO IL CASO IN CUI, DECADUTA LA PARTE FINANZIATA DAL BENEFICIO DEL TERMINE AI SENSI DELL'ART. 1186 C.C., LA BANCA OTTENGHA, IN QUALUNQUE MOMENTO E CON QUALSIASI FORMA, IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO. A QUEST'OPERAZIONE SI APPLICA PERTANTO IL REGIME TRIBUTARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601. IL TASSO DI INTERESSE PER IL PERIODO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO SARA PARI AL PRIME RATE AZIENDALE FRANCO (ATTUALMENTE 8%) PRO TEMPORE VIGENTE CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. A GARANTIRE LA PUNTUALE RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE, DEGLI INTERESSI, DI OGNI SPESA LEGALE, ANCHE IRRIPETIBILI, LA ****omissis**** E LA "EMMEBIESSE IMMOBILIARE S.R.L.", HANNO SOTTOPOSTO AD IPOTECA A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA MEDESIMA, PER COMPLESSIVE LIRE 500.000.000 (CINQUECENTOMILIONI) I BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TIVOLI E MEGLIO DESCRITTI IN ATTO.*

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 16/12/2020
Reg. gen. 54900 - Reg. part. 8829
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,44
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

*Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:- NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL GRUPPO BANCARIO ****omissis****, CON DECORRENZA DALL'1 LUGLIO 2002, LA EX BANCA DI ROMA S.P.A. PUR CONSERVANDO LA LICENZA BANCARIA E LA QUOTAZIONE IN BORSA, HA ASSUNTO LA FUNZIONE DI HOLDING, ASSUMENDO, IN VIRTU' DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA IN DATA 16 MAGGIO 2002 REP. 41580 RACC. 11012 NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA, LA DENOMINAZIONE SOCIALE CAPITALIA S.P.A. ED HA CONFERITO PER ATTO IN DATA 14 MAGGIO 2002 PER ATTO NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA REP. 41572 RACC. 11009 AD ALTRA SOCIETA', LA "NUOVA" ****omissis****, GIA' ****omissis****, IL RAMO DI AZIENDA BANCARIO FACENTE CAPO ALLA STESSA;- ****omissis****, CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE ****omissis**** E' STATA INCORPORATA, A SEGUITO DI FUSIONE CON EFFETTO DALL'1 OTTOBRE 2007, PER ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO DEL 25 SETTEMBRE 2007, REP. 18332/5864, REGISTRATO A MILANO IL 27 SETTEMBRE 2007, IN ****omissis**** (OGGI ****omissis****); - ****omissis****, CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA A. SPECCHI, 16, - CODICE FISCALE E P. IVA N. ****omissis**** - NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE E DI CESSIONE, A TITOLO ONEROSO, DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO PER BREVI) "TUB", HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON ASPRA FINANCE S.P.A., DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE E IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 24 MAGGIO 2008 PARTE II FOGLIO INSERZIONI N. 61, PAGINE DALLA 22 ALLA 27; - CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919 DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIETA' ****omissis**** - CODICE FISCALE ****omissis**** - E' STATA FUSA PER INCORPORAZIONE IN ****omissis**** CON EFFICACIA GIURIDICA, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS COMMA 2 DEL CODICE CIVILE, DAL 1 (PRIMO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI), IN CONFORMITA' AGLI ARTT. 2501 E SS. DEL CODICE CIVILE E ALL'ART. 57 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. - IN DATA 20 NOVEMBRE 2014 ****omissis****, NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999, HA CEDUTO AD ARENA NPL ONE S.R.L., CON CONTRATTO DI CESSIONE PRO-SOLUTO UN PACCHETTO DI CREDITI "INDIVIDUABILI IN BLOCCO" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 58 DEL T.U. BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 25 NOVEMBRE 2014 N. 139 TRA CUI LA POSIZIONE DEBITORIA DI CUI AL PRESENTE ATTO;- CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE ****omissis**** - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, CON SEDE LEGALE IN MILANO, ITALIA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00, INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. ****omissis****, R.E.A.:MI ****omissis****, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 AVENTE AD OGGETTO ESCLUSIVO LA REALIZZAZIONE DI UNA O PIU' OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 130 - E' DIVENUTA TITOLARE, CON EFFICACIA A DECORRENZA DAL GIORNO 14 LUGLIO 2017, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI CLASSIFICATI IN "SOFFERENZA", ALCUNI DEI QUALI BENEFICIARI DI GARANZIE REALI (IN AVANTI "CREDITI"), DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO DI VARIA TIPOLOGIA, AD ESSA SOCIETA' TRASFERITI DA ****omissis**** E ****omissis****. COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 93 DELL'8 AGOSTO 2017, PARTE SECONDA; GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ES PRESSI IN LIRE. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488, CUI SI FA PIU' RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTA IL SEGUENTE ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DI BENI DEL 03/12/2008: NN.73147/13727. SI RINUNZIA AL RINNOVO SU ALCUNI IMMOBILI PRESENTI NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE. L'ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE DELL'IMMOBILE N.5 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DERIVA DA FRAZIONAMENTO DEL 04/02/1992 PROTOCOLLO N.1031726 IN ATTI DAL 26/10/2001 PROT. 6776/92 (N.1188.1/1992). SI E' SONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.*

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 22/10/2002
Reg. gen. 44939 - Reg. part. 31931
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 21/03/2025
Reg. gen. 15832 - Reg. part. 11438
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 – LASTRICO SOLARE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLE CASE POPOLARI N. 2/B, INTERNO 15, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile
Iscritto a Roma il 29/12/2000
Reg. gen. 50537 - Reg. part. 11488

Quota: 1/1
Importo: € 258.228,45
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

*Note: LE DITTE FINANZIATE ****omissis****, ****omissis****, E IL SIGNOR ****omissis**** SONO OBBLIGATI A RIMBORSARE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DEL 31 DICEMBRE 2004 ALLA BANCA, LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 385.431.180 (TRECENTOTTANTACINQUEMILIONIQUATTROCENTOTRENTUNOMILACENTOTTANTA) MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI CONSECUTIVI DI LIRE 8.000.000 (OTTOMILIONI) A PARTIRE DAL 29 DICEMBRE 2000. DETTA OPERAZIONE SARA REGOLATA SUI CONTI INTRATTENUTI DALLE PARTI DEBITRICI PRESSO LA FILIALE DI TIVOLI 5 (6057) DELLA ****omissis**** CON PAGAMENTO DEI RELATIVI INTERESSI A DECORRERE DAL 1° OTTOBRE 2000, IN NESSUN CASO POTRA DALLA BANCA ESSERE CONSENTITO IL RIMBORSO GLOBALE DEL FINANZIAMENTO PRIMA DEL DECORSO DI UN TERMINE SUPERIORE AI DICOTTOMESI DALLA DATA DI OGGI, SALVO IL CASO IN CUI, DECADUTA LA PARTE FINANZIATA DAL BENEFICIO DEL TERMINE AI SENSI DELL'ART. 1186 C.C., LA BANCA OTTENGHA, IN QUALUNQUE MOMENTO E CON QUALSIASI FORMA, IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO. A QUEST'OPERAZIONE SI APPLICA PERTANTO IL REGIME TRIBUTARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601. IL TASSO DI INTERESSE PER IL PERIODO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO SARA PARI AL PRIME RATE AZIENDALE FRANCO (ATTUALMENTE 8%) PRO TEMPORE VIGENTE CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. A GARANTIRE LA PUNTUALE RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE, DEGLI INTERESSI, DI OGNI SPESA LEGALE, ANCHE IRRIPETIBILI, LA ****omissis**** E LA ****omissis****, HANNO SOTTOPOSTO AD IPOTECA A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA MEDESIMA, PER COMPLESSIVE LIRE 500.000.000 (CINQUECENTOMILIONI) I BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TIVOLI E MEGLIO DESCRITTI IN ATTO.*

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 16/12/2020
Reg. gen. 54900 - Reg. part. 8829
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,44
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

*Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 29/1 2/2000 AI NN. 50537/11488. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:- NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL GRUPPO BANCARIO ****omissis****, CON DECORRENZA DALL'1 LUGLIO 2002, LA EX BANCA DI ROMA S.P.A. PUR CONSERVANDO LA LICENZA BANCARIA E LA QUOTAZIONE IN BORSA, HA ASSUNTO LA FUNZIONI DI HOLDING, ASSUMENDO, IN VIRTU' DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA IN DATA 16 MAGGIO 2002 REP. 41580 RACC. 11012 NOTAIO GENNARO MARCONDA DI ROMA, LA DENOMINAZIONE SOCIALE CAPITALIA S.P.A. ED HA CONFERITO PER ATTO IN DATA 14 MAGGIO 2002 PER ATTO NOTAIO GENNARO MARCONDA DI ROMA REP. 41572 RACC. 11009 AD ALTRA SOCIETA', LA "NUOVA" ****omissis****, GIA' ****omissis****, IL RAMO DI AZIENDA BANCARIO FACENTE CAPO ALLA STESSA:- ****omissis****, CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE ****omissis**** E' STATA INCORPORATA, A SEGUITO DI FUSIONE CON EFFETTO DALL'1 OTTOBRE 2007, PER ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO DEL 25 SETTEMBRE 2007, REP. 18332/5864, REGISTRATO A MILANO IL 27 SETTEMBRE 2007, IN ****omissis**** (OGGI ****omissis****); - ****omissis****, CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA A. SPECCHI, 16, - CODICE FISCALE E P. IVA N. ****omissis**** - NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE E DI CESSIONE, A TITOLO ONEROSO, DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO PER BREVEVITA' "TUB"), HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON ASPRA FINANCE S.P.A., DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE E IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 24 MAGGIO 2008 PARTE II FOGLIO INSERZIONI N. 61, PAGINE DALLA 22 ALLA 27; - CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919 DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIETA' ****omissis**** - CODICE FISCALE ****omissis**** - E' STATA FUSA PER INCORPORAZIONE IN ****omissis**** CON EFFICACIA GIURIDICA, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS COMMA 2 DEL CODICE CIVILE, DAL 1 (PRIMO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI), IN CONFORMITA' AGLI ARTT. 2501 E SS. DEL CODICE CIVILE E ALL'ART. 57 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. - IN DATA 20 NOVEMBRE 2014 ****omissis****, NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999, HA CEDUTO AD ARENA NPL ONE S.R.L., CON CONTRATTO DI CESSIONE PRO-SOLUTO UN PACCHETTO DI CREDITI "INDIVIDUABILI IN BLOCCO" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 58 DEL T.U. BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 25 NOVEMBRE 2014 N. 139 TRA CUI LA POSIZIONE DEBITORIA DI CUI AL PRESENTE ATTO;- CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE ****omissis**** - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, CON SEDE LEGALE IN MILANO, ITALIA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00, INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. ****omissis****, R.E.A.: MI ****omissis****, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 AVENTE AD OGGETTO ESCLUSIVO LA REALIZZAZIONE DI UNA O PIU' OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 130 - E' DIVENUTA TITOLARE, CON EFFICACIA A*

DECORRERE DAL GIORNO 14 LUGLIO 2017, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI CLAS SIFICATI IN "SOFFERENZA", ALCUNI DEI QUALI BENEFICIANTI DI GARANZIE RE ALI (IN AVANTI "CREDITI"), DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO DI VARIA TIPOLOGIA, AD ESSA SOCIETA' TRASFERITI DA ****omissis**** E ****omissis****, COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE D ELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 93 DELL'8 AGOSTO 2017, PARTE SECONDA; GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ES PRESSI IN LIRE.TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBL ICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488, CUI SI FA PI ENO RIFERIMENTO.LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1 973.A MARGINE DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE RISULTA IL SEGUENTE ANNOTAMEN TO DI RESTRIZIONE DI BENI DEL 03/12/2008: NN.73147/13727.SI RINUNZIA AL RINNOVO SU ALCUNI IMMOBILI PRESENTI NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZI ONE.L'ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE DELL'IMMOBILE N.5 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DERIVA DA FRAZIONAMENTO DEL 04/02/1992 PROTOCOLLO N.1031726 IN ATTI DAL 26/10/2001 PROT. 6776/92 (N.1188.1/1992).SI E SONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/10/2002
Reg. gen. 44939 - Reg. part. 31931
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 21/03/2025
Reg. gen. 15832 - Reg. part. 11438
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.976780, 12.832430

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 29/12/2000
Reg. gen. 50537 - Reg. part. 11488
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,45
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 199.058,59
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 27/12/2000
N° repertorio: 275953

Note: LE DITTE FINANZIATE ****omissis****, ****omissis****, E IL SIGNOR ****omissis****SI SONO OBBLIGATI A RIMBORSARE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DEL 31 DICEMBRE 2004 ALLA BANCA, LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 385.431.180 (TRECENTOTTANTACINQUEMILIONIQUATTROCENTOTRENTUNOMILACENTOTTANTA) MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI CONSECUTIVI DI LIRE 8.000.000 (OTTOMILIONI) A PARTIRE DAL 29 DICEMBRE 2000.DETTA OPERAZIONE SARA REGOLATA SUI CONTI INTRATTENUTI DALLE PARTI DEBITRICI PRESSO LA FILIALE DI TIVOLI 5 (6057) DELLA ****omissis**** CON PAGAMENTO DEI RELATIVI INTERESSI A DECORRERE DAL 1° OTTOBRE 2000. IN NESSUN CASO POTRA DALLA BANCA ESSERE CONSENTITO IL RIMBORSO GLOBALEDEL FINANZIAMENTO PRIMA DEL DECORSO DI UN TERMINE SUPERIORE AI DICHIOTTO MESI DALLA DATA DI OGGI, SALVO IL CASO IN CUI, DECADUTA LAPARTE FINANZIATA DAL BENEFICIO DEL TERMINE AI SENSI DELL'ART. 1186 C.C., LA BANCA OTTENGHA, IN QUALUNQUE MOMENTO E CON QUALSIASI FORMA, IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO, A QUEST'OPERAZIONE SI APPLICA PERTANTO IL REGIME TRIBUTARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601. IL TASSO DI INTERESSE PER IL PERIODO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO SARA PARI AL PRIME RATE AZIENDALE FRANCO (ATTUALMENTE 8%) PRO TEMPOREVIGENTE CON CAPITALIZZAZIONE TRIMESTRALE. A GARANTIRE LA PUNTUALE RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE, DEGLI INTERESSI, DI OGNI SPESA LEGALE, ANCHE IRRIPETIBILI, LA ****omissis**** E LA " , HANNO SOTTOPOSTO AD IPOTECA A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA MEDESIMA, PER COMPLESSIVE LIRE 500.000.000 (CINQUECENTOMILIONI) I BENIIMMOBILI SITI IN COMUNE DI TIVOLI E MEGLIO DESCRITTI IN ATTO.

Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento derivante da Atto notarile

Iscritto a Roma il 16/12/2020

Reg. gen. 54900 - Reg. part. 8829

Quota: 1/1

Importo: € 258.228,44

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 199.058,59

Rogante: Franco Bartolomucci

Data: 27/12/2000

N° repertorio: 275953

*Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 29/1 2/2000 AI NN. 50537/11488. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:- NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL GRUPPO BANCARIO ****omissis****, CON DECORRENZA DALL'1 LUGLIO 2002, LA EX BANCA DI ROMA S.P.A. PUR CONSERVANDO LA LICENZA BANCARIA E LA QUOTAZIONE IN BORSA, HA ASSUNTO LA FUNZIONI DI HOLDING, ASSUMENDO, IN VIRTU' DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA IN DATA 16 MAGGIO 2002 REP. 41580 RACC. 11012 NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA, LA DENOMINAZIONE SOCIALE CAPITALIA S.P.A. ED HA CONFERITO PER ATTO IN DATA 14 MAGGIO 2002 PER ATTO NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA REP. 41572 RACC. 11009 AD ALTRA SOCIETA', LA "NUOVA" ****omissis****, GIUSTA ****omissis****, IL RAMO DI AZIENDA BANCARIO FACENTE CAPO ALLA STESSA:- ****omissis****, CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE ****omissis**** E' STATA INCORPORATA, A SEGUITO DI FUSIONE CON EFFETTO DALL'1 OTTOBRE 2007, PER ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO DEL 25 SETTEMBRE 2007, REP. 18332/5864, REGISTRATO A MILANO IL 27 SETTEMBRE 2007, IN ****omissis**** (OGGI ****omissis****); - ****omissis****, CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA A. SPECCHI, 16, - CODICE FISCALE E P. IVA N. ****omissis**** - NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE E DI CESSIONE, A TITOLO ONEROSO, DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO PER BREVEVITA' "TUB"), HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON ASPRA FINANCE S.P.A., DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE E IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 24 MAGGIO 2008 PARTE II FOGLIO INSERZIONI N. 61, PAGINE DALLA 22 ALLA 27; - CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919 DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIETA' ****omissis**** - CODICE FISCALE ****omissis**** - E' STATA FUSA PER INCORPORAZIONE IN ****omissis**** CON EFFICACIA GIURIDICA, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS COMMA 2 DEL CODICE CIVILE, DAL 1 (PRIMO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI), IN CONFORMITA' AGLI ARTT. 2501 E SS. DEL CODICE CIVILE E ALL'ART. 57 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. - IN DATA 20 NOVEMBRE 2014 ****omissis****, NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999, HA CEDUTO AD ARENA NPL ONE S.R.L., CON CONTRATTO DI CESSIONE PRO-SOLUTO UN PACCHETTO DI CREDITI "INDIVIDUABILI IN BLOCCO" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 58 DEL T.U. BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 25 NOVEMBRE 2014 N. 139 TRA CUI LA POSIZIONE DEBITORIA DI CUI AL PRESENTE ATTO;- CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE ****omissis**** - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, CON SEDE LEGALE IN MILANO, ITALIA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00, INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. ****omissis****, R.E.A.:MI ****omissis****, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 AVENTE AD OGGETTO ESCLUSIVO LA REALIZZAZIONE DI UNA O PIU' OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 130 - E' DIVENUTA TITOLARE, CON EFFICACIA A DECORRERE DAL GIORNO 14 LUGLIO 2017, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI CLASSIFICATI IN "SOFFERENZA", ALCUNI DEI QUALI BENEFICIANTI DI GARANZIE REALI (IN AVANTI "CREDITI"), DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO DI VARIA TIPOLOGIA, AD ESSA SOCIETA' TRASFERITI DA ****omissis**** E ****omissis****. COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 93 DELL'8 AGOSTO 2017, PARTE SECONDA; GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ESPRESSI IN LIRE. TITOLO GIUSTA DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/12/2000 AI NN. 50537/11488, CUI SI FA PIU' RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1 973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTA IL SEGUENTE ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DI BENI DEL 03/12/2008: NN.73147/13727. SI RINUNZIA AL RINNOVO SU ALCUNI IMMOBILI PRESENTI NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE. L'ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE DELL'IMMOBILE N.5 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DERIVA DA FRAZIONAMENTO DEL 04/02/1992 PROTOCOLLO N.1031726 IN ATTI DAL 26/10/2001 PROT. 6776/92 (N.1188,1/1992). SI E' SONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.*

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Roma il 22/10/2002

Reg. gen. 44939 - Reg. part. 31931

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Roma il 21/03/2025

Reg. gen. 15832 - Reg. part. 11438

Quota: 1/1



A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - COORD. GEOGRAFICHE: 41.977577,
12.833110

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 26/03/2007
Reg. gen. 24593 - Reg. part. 12032
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura

