



---

## TRIBUNALE DI TIVOLI

---



Perizia del C.T.U. Ing. Tarei Luigi, nella procedura 22/2023



Incarico.....	8
Premessa .....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	10
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	11
Confini .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	12
Consistenza .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	14
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....	15

Servitù, censo, livello, usi civici .....15

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo15

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....15

**Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....16

Caratteristiche costruttive prevalenti .....16

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo16

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....16

**Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....16

Stato di occupazione .....16

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo16

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....17

**Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....17

Provenienze Ventennali .....17

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo17

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....18

**Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....19

Formalità pregiudizievoli .....20

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo20

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....20

**Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....20

Regolarità edilizia .....20

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo20

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....21

**Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....22

Vincoli od oneri condominiali.....22

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo22

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....23

**Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato .....23

Lotto 2 .....24

    Descrizione .....25

**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....25

**Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....25

Titolarità.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	26
Confini.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	27
Consistenza.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	28
Dati Catastali .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	28
Stato conservativo .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	29
Stato di occupazione .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	30
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	30
Provenienze Ventennali .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	33

<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	33
Regolarità edilizia .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	33
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1 .....	34
Lotto 3.....	35
Descrizione .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	36
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	36
Titolarità .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	36
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	37
Confini.....	37
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	37
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	37
Consistenza .....	37
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	37
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	38
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	38
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	38
Dati Catastali .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	38
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	39
Precisazioni.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	39
Stato conservativo .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	39
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	39
Parti Comuni.....	40
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	40

Servitù, censo, livello, usi civici .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	40
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	40
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	40
Stato di occupazione .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	41
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	41
Provenienze Ventennali .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	41
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	42
Formalità pregiudizievoli .....	43
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	43
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	44
Normativa urbanistica .....	44
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	44
Regolarità edilizia .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo .....	45
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi.....	45
Stima / Formazione lotti.....	46
<b>Lotto 1</b> .....	46
<b>Lotto 2</b> .....	49
<b>Lotto 3</b> .....	52
Riepilogo bando d'asta.....	55
<b>Lotto 1</b> .....	55
<b>Lotto 2</b> .....	55
<b>Lotto 3</b> .....	55
Schema riassuntivo Procedura 22/2023.....	57
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 44.563,32</b> .....	57
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 151.905,00</b> .....	58
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 35.234,55</b> .....	59



In data 09/02/2024, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

---

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un edificio pluripiano facente parte del complesso residenziale denominato "Centro Regina".

Il complesso residenziale è ubicato in località Marina di Ardea, frazione marittima del Comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

---

Trattasi di un garage ubicato al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

---

Trattasi di una cantina ubicata al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

---

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)

Immobile pervenuto agli attuali proprietari per successione

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

---

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)

Immobile pervenuto agli attuali proprietari per successione

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

---

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)

Immobile pervenuto agli attuali proprietari per successione

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

Appartamento sub 6, appartamento sub 4, vano scale, salvo se altri

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Box n.4, Box n.7, spazio di manovra comune, salvo se altri

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Cantina n.8, Cantina n.10, spazio di manovra comune, salvo se altri

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,50 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,80 m	primo
Balconi	21,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,50 mq</b>		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	61,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,00 mq	27,50 mq	0,50	13,75 mq	3,20 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				13,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,90 mq	6,49 mq	0,25	1,62 mq	3,20 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				1,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

Vedi visura storica allegata

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Vedi visura storica allegata

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	1359	5		A2	4	4 vani	64 mq	588,76 €	primo	

**Corrispondenza catastale**

L'immobile e' regolarmente accatastato e la planimetria catastale e' conforme allo stato dei luoghi.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	1359	19		G6	5	25 mq		92,96 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

L'immobile e' regolarmente accatastato e la planimetria catastale e' conforme allo stato dei luoghi.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	1359	29		C2	5	5 mq.		21,95 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

L'immobile e' regolarmente accatastato e la planimetria catastale e' conforme allo stato dei luoghi.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

Lo stato conservativo dell'appartamento e' buono

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Lo stato conservativo del garage e' buono

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Lo stato conservativo della cantina e' buono

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

Dall'esame dell'atto di provenienza del 1972, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Dall'esame dell'atto di provenienza del 1972, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Dall'esame dell'atto di provenienza del 1972, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione; la struttura portante dell'edificio di cui l'immobile è parte, è in cemento armato, la finitura esterna in cortina rossa, l'edificio è dotato di ascensore.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

Infissi: portoncino in legno blindato, porte interne in legno, finestre in pvc con tapparelle in plastica.

Pareti/soffitti : intonacate e tinte.

Pavimenti: in gres porcellanato.

Impianti: riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

Infissi: serranda basculante metallica

Pareti/soffitti : intonacati.

Pavimenti: in marmette.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia in filitubo.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

Infissi: serranda basculante metallica

Pareti/soffitti : intonacati.

Pavimenti: in marmette.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia in filitubo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

L'immobile risulta occupato

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

L'immobile risulta occupato

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1972 al 12/05/2006	Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Cesare Marini	24/03/1972	30132	14928
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2006	e Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		12/05/2006	18/486	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 2	08/11/2007	84292	42611
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Manca la accettazione della eredità di

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1972 al 12/05/2006	1 P.IVA:	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Cesare Marini	24/03/1972	30132	14928
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	27/04/1972	39969	27447
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2006	e Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/05/2006	18/486	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	08/11/2007	84292	42611
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Manca la accettazione della eredità di

**BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1972 al 12/05/2006	Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Cesare Marini	24/03/1972	30132	14928
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	27/04/1972	39969	27447
		<b>Registrazione</b>			
Dal 12/05/2006	Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/05/2006	18/486	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	08/11/2007	84292	42611
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Come indicato nell'allegata Ispezione Ipotecaria non vi sono trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale che e' trascritta contro " e " in proprio" ma non risulta trascritta sull'immobile.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Come indicato nell'allegata Ispezione Ipotecaria non vi sono trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale che e' trascritta contro " in proprio" ma non risulta trascritta sull'immobile.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Come indicato nell'allegata Ispezione Ipotecaria non vi sono trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale che e' trascritta contro " e " in proprio" ma non risulta trascritta sull'immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

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.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. di prot. 2030/U.T. del 26 agosto 1968, rilasciata dal Comune di Pomezia;

- Permesso a costruire in sanatoria n.1687/17-86 del 6 giugno 2017 rilasciata dal Comune di Ardea;  
Per l'immobile non risulta rilasciata la licenza di abitabilità.

#### **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.

L'immobile, e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- diversa distribuzione degli spazi interni

Per quanto concerne tale abuso, ritengo che, vista la tipologia, sia sanabile con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 3.000 ( €1.500 oneri e diritti, € 1.500,00 spese tecniche).

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

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.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile e' stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. di prot. 2030/U.T. del 26 agosto 1968, rilasciata dal Comune di Pomezia;
  - Permesso a costruire in sanatoria n.1687/17-86 del 6 giugno 2017 rilasciata dal Comune di Ardea;
- Per l'immobile non risulta rilasciata la licenza di abitabilità.

#### **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.

L'immobile, e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**

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.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile e' stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. di prot. 2030/U.T. del 26 agosto 1968, rilasciata dal Comune di Pomezia;
  - Permesso a costruire in sanatoria n.1687/17-86 del 6 giugno 2017 rilasciata dal Comune di Ardea;
- Per l'immobile non risulta rilasciata la licenza di abitabilità.

**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.

L'immobile, e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO PRIMO**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 460,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 920,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 701,00



Per la situazione al 12 luglio 2024 vedere la documentazione allegata

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



I millesimi le spese e gli oneri sono inclusi in quelli del bene n.1 del quale il box e' pertinenza.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA AVEZZANO N.4, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO INTERRATO**



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I millesimi le spese e gli oneri sono inclusi in quelli del bene n.1 del quale la cantina e' pertinenza.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

---

Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio pluripiano ubicato nella zona Torrevicchia, parte del quartiere Primavalle, borgata periferica situta nel quadrante ovest di Roma dal cui centro dista circa 9 km.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Trattasi di un garage ubicato al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.4.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

---

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

- (Usufrutto 1000/1000)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Nuda proprietà 250/1000)  
Codice fiscale:  
Nato/a a il
- (Nuda proprietà 250/1000)  
Codice fiscale:  
Nato/a a il
- (Nuda proprietà 250/1000)  
Codice fiscale:  
Nato/a a il
- (Nuda proprietà 250/1000)  
Codice fiscale:  
Nato/a a il

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

- (Usufrutto 1000/1000)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

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

- (Usufrutto 1000/1000)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Nuda proprietà 250/1000)  
Codice fiscale:  
Nato/a a il
- (Nuda proprietà 250/1000)  
Codice fiscale:  
Nato/a a il
- (Nuda proprietà 250/1000)  
Codice fiscale:  
Nato/a a il
- (Nuda proprietà 250/1000)  
Codice fiscale:  
Nato/a a il

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

- (Usufrutto 1000/1000)

CONFINI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

Vano scale, distacco su Via Torriglia, altra u.i., salvo se altri

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

Box n.3, Box n.5, Corsia di manovra condominiale, salvo se altri

CONSISTENZA

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,00 m	secondo
Balcone scoperto	21,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,70 mq	0,50	9,35 mq	2,80 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

Vedi visura storica allegata

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

Vedi visura storica allegata

DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	355	107	10	5	A3	4	6 vani	116 mq. mq	1316,97 €	2	

**Corrispondenza catastale**

L'immobile e' regolarmente accatastato e la planimetria e' conforme allo stato dei luoghi.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	355	107	23	5	C6	6	18 mq.		110,63 €	S1	

L'immobile e' regolarmente accatastato è la planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

Lo stato conservativo e' buono

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

Lo stato conservativo e' buono

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

Dall'esame degli atti di provenienza non risultano servitù gravanti sul bene

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

Dall'esame degli atti di provenienza non risultano servitù gravanti sul bene

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione; la struttura portante dell'edificio di cui l'immobile è parte, è in cemento armato, la finitura esterna in intonaco verniciato, l'edificio e' dotato di ascensore.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

Infissi: portoncino in legno blindato, porte interno in legno, finestre in alluminio con tapparelle in plastica, zanzariere e grate.

Pareti/soffitti:intonacate e tinteggiate.

Pavimenti:in gres porcellanato.

Impianti:riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio, caldaia autonoma per acqua calda sanitaria.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.  
Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

Infissi: serranda metallica

Pareti/soffitti : intonacati.

Pavimenti: pavimento industriale.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia in filitubo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/02/2017
- Scadenza contratto: 14/02/2026
- Scadenza disdetta: 13/08/2025

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 880,00

Vedi contratto di locazione allegato.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/02/2017
- Scadenza contratto: 14/02/2026
- Scadenza disdetta: 13/08/2025

Vedi contratto di locazione allegato; il canone è compreso in quello indicato per l'appartamento.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1983 al 03/11/2014	nata il titolare per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di divisione con conguaglio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Salerno di Roma	27/12/1983	56465	5807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	03/01/1984		509
Dal 03/11/2014	nuda proprietà per 250/1000, nuda proprietà per 250/100, nuda proprietà per 250/1000, nuda proprietà per 250/1000, usufrutto per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	Acquisto di legato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emma Anedda		31650	10135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	18/11/2014	123538	87864
		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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1983 al	nata	Atto di divisione con conguaglio			

03/07/2008

titolare per 1/2,  
o nat a  
i  
e  
il 1  
i, titolati per 1/2  
in comunione dei beni  
Codice Fiscale/P.IVA:

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Salerno di Roma	27/12/1983	56465	5807
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Roma 1	03/01/1984		509
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/07/2008 al  
03/11/2014

Codice Fiscale/r.IVA:

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Emma Anedda	03/07/2008	27022	8362
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Roma 1	10/07/2008	86142	49189
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/11/2014

nuda proprietà per  
250/1000, f  
tutta  
proprietà per  
250/100, f  
nuda proprietà  
per 250/1000,  
nuda  
proprietà per  
250/1000,  
usufrutto per  
1000/1000 Codice  
Fiscale/P.IVA:

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Emma Anedda		31650	10135
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Roma 1	18/11/2014	123538	87864
<b>Registrazione</b>			
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 della sentenza di fallimento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Come indicato nell'allegata Ispezione Ipotecaria non vi sono trascrizioni pregiudizievoli , ad eccezione della Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale che e' stata trascritta contro '

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Come indicato nell'allegata Ispezione Ipotecaria non vi sono trascrizioni pregiudizievoli , ad eccezione della Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale che e' stata trascritta contro

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### *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.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 10, PIANO SECONDO**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,00

Per la situaizone vedere la documentazione allegata

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORTONOVO N.32, INTERNO 4, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I millesimi le spese e gli oneri sono inclusi in quelli del bene n.4 del quale il box e' pertinenza.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

---

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un edificio formato da due piani e da complessivi quattro appartamenti (due per piano).

L'appartamento è composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone.

L'edificio è ubicato in località Villa Adriana, frazione residenziale del Comune di Tivoli posta nella parte bassa del territorio comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

---

Trattasi di un terreno pianeggiante di circa 110 mq. ubicato vicino al fabbricato dove ricade l'appartamento indicato come bene 6 della presente relazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

---

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

- Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari:

(Proprietà 1/2)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)

Immobile pervenuto agli attuali proprietari per successione

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

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

(Proprietà 1/2)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 1/2)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)

Immobile pervenuto agli attuali proprietari per successione

**CONFINI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

Vano scala, distacco su Via Primo Levi, distacco su particella 181.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

P.lla 315, p.lla 577, p.lla 1342 dello stesso foglio 63, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	52,80 mq	1	52,80 mq	3,00 m	primo

Balconi	2,50 mq	2,50 mq	0,33	0,83 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,63 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO

Vedi visura storica allegata

#### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI

Vedi visura storica allegata

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	315			A4	3	3 vani		247,9 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile e' accatastato come Piano T, mentre in realtà è situato al piano primo, non è stato possibile reperire la planimetria catastale.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
63	576				Seminativo o arborato	1	110 mq	1,25 €	0,8 €	

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

Ritendo utile evidenziare quanto riportato nel successivo paragrafo provenienza ventennale.

Nell'atto di divisione del 6 dicembre 1971, allegato alla presente relazione, l'appartamento facente parte del lotto n. 4, assegnato a  appartamento oggetto della presente relazione, è così indicato "appartamento al piano terra in Tivoli, località Paterno, della consistenza di 2 vani, cucina ed accessori, confinante con il vano scala comune, appartamento compreso nel terzo lotto e con il terreno descritto al precedente n°2, salvo altri. Il detto appartamento è riportato nel catasto rustico alla partita 3260, foglio 63, particella 341 - derivante dalle particelle 315 e 318.

L'appartamento è indicato come piano terra ma confinante con l'appartamento del terzo lotto che invece è al piano primo; inoltre nella divisione sono indicati tre appartamenti al piano terra ed un appartamento al piano primo, mentre in relata gli appartamenti oggetto della divisione sono due al piano terra e due al piano primo.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

Lo stato conservativo dell'appartamento e'buono

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

---

Vano scala e corte del fabbricato

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

---

Dall'esame dell'atto di provenienza del 1971, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Con atto di affrancazione del 16 novembre 1999, allegato alla presente relazione, il terreno su cui insiste il fabbricato nel quale ricade l'appartamento è stato affrancato del livello a favore del

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

---

Dall'esame dell'atto di provenienza del 1971, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento; la assenza di usi civici è confermata dalla attestazione del Comune di Tivoli del 10 luglio 2024, allegata alla presente relazione.

Con atto di affrancazione del 16 novembre 1999, allegato alla presente relazione, il terreno è stato affrancato del livello a favore

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

---

Le finiture e le caratteristiche dell'edificio di cui l'immobile è parte sono: struttura portante in muratura, finitura esterna in intonaco non tinteggiato, copertura piana; stato di conservazione mediocre.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

Infissi: portoncino di ingresso in legno, porte interne in legno, finestre in legno vetro-camera con persiane in alluminio.

Pareti/soffitti: intonacate e tinteggiate.

Pavimenti: in gres porcellanato.

Impianti: riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Stato di conservazione: buono

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

---

Il terreno è prospiciente via Primo Levi, è pianeggiante, incolto e recintato con paletti e rete metallica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1970 al 06/12/1971	Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/08/1970	4/403	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 2	05/04/1971		22518
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio Registro di Tivoli	09/12/1970	806		
Dal 06/12/1971 al 12/05/2006	proprietaria per intero. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Celli	06/12/1971	30776	4506
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	23/12/1971		74668
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Dal 12/05/2006	Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/05/2006	18/486	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/11/2007	84292	42611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano trascrizioni relative ad accettazioni tacite di eredità in relazione alla successione. Nell'atto di divisione del 6 dicembre 1971, allegato alla presente relazione, l'appartamento facente parte del lotto n. 4, assegnato a \_\_\_\_\_ appartamento oggetto della presente relazione, è così indicato "appartamento al piano terra in Tivoli, località Paterno, della consistenza di 2 vani, cucina ed accessori, confinante con il vano scala comune, appartamento compreso nel terzo lotto e con il terreno descritto al precedente n°2, salvo altri. Il detto appartamento è riportato nel catasto rustico alla partita 3260, foglio 63, particella 341 - derivante dalle particelle 315 e 318.

L'appartamento è indicato come piano terra ma confinante con l'appartamento del terzo lotto che invece è al piano primo; inoltre nella divisione sono indicati tre appartamenti al piano terra ed un appartamento al piano primo, mentre in realtà gli appartamenti oggetto della divisione sono due al piano terra e due al piano primo. Non risultano trascrizioni relative ad accettazioni tacite di eredità in relazione alla successione di

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1970 al 06/12/1971	Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/08/1970	4/403	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	05/04/1971		22518
		Registrazione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro di Tivoli	09/12/1970	806	
Dal 06/12/1971 al 12/05/2006	i, proprietaria per intero. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Celli	06/12/1971	30776	4506
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	23/12/1971		74668
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2006	Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/05/2006	18/486	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	08/11/2007	84292	42611
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano trascrizioni relative ad accettazioni tacite di eredità in relazione alla successione di  
 Non risultano trascrizioni relative ad accettazioni tacite di eredità in relazione alla successione di

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Come indicato nell'allegata Ispezione Ipotecaria non vi sono trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale che e' trascritta contro " ( ma non risulta trascritta sull'immobile.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli;

Come indicato nell'allegata Ispezione Ipotecaria non vi sono trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale che e' trascritta contro " ( ma non risulta trascritta sull'immobile.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente relazione, il terreno in base al P.R.G. vigente del Comune di Tivoli è classificato Come Zona C, sottozona C2, il terreno è stato oggetto del Piano particolareggiato - località Paterno, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 09.11.1981, n.265, nel quale è confermata tale classificazione.

Le norme tecniche sono le seguenti:

Sottozona C2 -Semintensiva - Art.20 delle N.T.A. del P.R.G.

Riguarda le aree libere destinate alle nuove espansioni edilizie. L'edificazione sarà attuata secondo le altezze massime indicate dalle tavole del P.R.G. con una densità di fabbricazione territoriale non inferiore a 1,56 mc/mq corrispondente ad una densità di fabbricazione fondiaria di 2,40 mc/mq.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

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

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile e' stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione edilizia per la sopraelevazione del 21 ottobre 1953 ;
- Dichiarazione di Abitabilità del 7 agosto 1954.

#### **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.

L'immobile, e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- diversa distribuzione degli spazi interni

Per quanto concerne tale abuso, ritengo che, vista la tipologia, sia sanabile con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 3.000 ( €1.500 oneri e diritti, € 1.500,00 spese tecniche).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI N.16, PIANO PRIMO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio costituito.

##### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PRIMO LEVI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un edificio pluripiano facente parte del complesso residenziale denominato "Centro Regina". Il complesso residenziale è ubicato in località Marina di Ardea, frazione marittima del Comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1359, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 42.281,25

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$  Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.100,00 a €/mq. 1.650,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia medio; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.375,00 da applicare alla superficie commerciale-convenzionale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 61,50

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore dello appartamento sito nel Comune di Ardea, Via avezzano 4, palazzina A, piano primo, interno 5, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 61,50 x €/mq.1.375,00 = €. 84.562,50

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato  
Trattasi di un garage ubicato al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1359, Sub. 19, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 9.453,13

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$  Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.100,00 a €/mq. 1.650,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia medio; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.375,00 da applicare alla superficie commerciale-convenzionale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 13,75

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore dello garage sito nel Comune di Ardea, Via Avezzano 4, palazzina A, piano interrato, n.5, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq.13,75 x €/mq.1.375,00 = €. 18.906,25

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato  
Trattasi di una cantina ubicata al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1359, Sub. 29, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 1.113,75

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$  Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.100,00 a €/mq. 1.650,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia medio; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.375,00 da applicare alla superficie commerciale-convenzionale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 1,62

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore della cantina sita nel Comune di Ardea, Via Avezzano 4, palazzina A, piano interrato, n.5, come sopra identificata e descritta è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq.1,62 x €/mq.1.375,00 = €. 2.227,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo	61,50 mq	1.375,00 €/mq	€ 84.562,50	50,00%	€ 42.281,25
<b>Bene N° 2 -</b> Garage Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato	13,75 mq	1.375,00 €/mq	€ 18.906,25	50,00%	€ 9.453,13

Bene N° 3 - Cantina Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato	1,62 mq.	1.375,00 €/mq	€ 2.227,50	50,00%	€ 1.113,75
Valore di stima:					€ 52.848,13

Valore di stima: € 52.848,13

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 44.563,32

### LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio pluripiano ubicato nella zona Torrecchia, parte del quartiere Primavalle, borgata periferica sita nel quadrante ovest di Roma dal cui centro dista circa 9 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 355, Part. 107, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 279.500,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$  Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di

immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 2.150,00 a €/mq. 3.000,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia medio; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 2.600,00 da applicare alla superficie commerciale-convenzionale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 107,50

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dello appartamento sito nel Comune di Roma, Via Ortonovo 32, piano palazzina A, piano secondo, interno 10, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale (usufrutto + nuda proprietà) = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale (usufrutto + nuda proprietà) = mq. 107,50 x €/mq. 2.600,00 = €. 279.500,00

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1  
Trattasi di un garage ubicato al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.4.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 355, Part. 107, Sub. 23, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)  
Valore di stima del bene: € 24.310,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$  Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 2.150,00 a €/mq. 3.000,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si

è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia medio; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 2.600,00 da applicare alla superficie commerciale-convenzionale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 9,35

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del box sito nel Comune di Roma, Via Ortonovo 32, piano S1,interno 4, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale (usufrutto + nuda proprietà) = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale (usufrutto +nuda proprietà) = mq. 9,35 x €/mq. 2.600,00 = €. 24.310,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo	107,50 mq	2.600,00 €/mq	€ 279.500,00	100,00%	€ 279.500,00
Bene N° 5 - Garage Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1	9,35 mq	2.600,00 €/mq	€ 24.310,00	100,00%	€ 24.310,00
Valore di stima:					€ 303.810,00

Valore di stima: € 303.810,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita della sola quota del 100 % dell'usufrutto	50,00	%

**Valore finale di stima: € 151.905,00**

Poiche quello posto in vendita e' il diritto di usufrutto, per valutarne il valore bisogna considerare l'età del beneficiario di tale diritto e cioè prendere atto che ad oggi il sig. Caporossi Enrico nato a Tivoli il 22/01/1960 ha 64 anni; in tale fattispecie la tabella da applicare è la seguente:

Età usufruttario: 64-66 Valore usufrutto 50%

Per quanto sopra, ho determinato che il valore del diritto di usufrutto del lotto 2 come sopra identificato è pari ad €. 303.810,00 x 50% = €. 151.905,00

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un edificio formato da due piani e da complessivi quattro appartamenti (due per piano). L'appartamento è composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone. L'edificio è ubicato in località Villa Adriana, frazione residenziale del Comune di Tivoli posta nella parte bassa del territorio comunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 315, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 34.859,50

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$  Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.050,00 a €/mq. 1.500,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia medio; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.300,00 da applicare alla superficie commerciale-convenzionale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 53,63

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dello appartamento sito nel Comune di Tivoli, Via Primo Levi n.16, palazzina A, piano primo, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 53,63 x €/mq.1.300,00 = €69.719,00

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi  
Trattasi di un terreno pianeggiante di circa 110 mq. ubicato vicino al fabbricato dove ricade l'appartamento indicato come bene 6 della presente relazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 576, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 4.290,00

Il terreno ha una destinazione edificabile ma la sua limitata consistenza, e la sua conformazione, non rendono di fatto possibile la sua diretta utilizzazione a tale fine.

Il terreno sviluppa però la seguente cubatura: superficie edificabile mq.110 x densità di fabbricazione 1,56 mc/mq = 171,60 mc.; tale parametro può essere utilizzato per la determinazione del valore finale del bene.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore dello Terrno sito nel Comune di Tivoli, identificato al N.C.T. dello stesso Comuenal Foglio 63, p.lla 576 come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Cubatura x valore unitario a metro cubo:

Valutazione commerciale = mc.171,60 x €/mc.50,00 = €. 8.580

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo	53,63 mq	1.300,00 €/mq	€ 69.719,00	50,00%	€ 34.859,50
Bene N° 7 - Terreno Tivoli (RM) - Via Primo Levi	110,00 mq	78,00 €/mq	€ 8.580,00	50,00%	€ 4.290,00
Valore di stima:					€ 39.149,50

Valore di stima: € 39.149,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 35.234,55

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Il C.T.U.  
Ing. Tarei Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale lotto 1
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica lotto 1
- ✓ Altri allegati - Planimetrie stato di fatto lotto 1
- ✓ Altri allegati - Atto di compravendita del 1972 lotto 1
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecarie lotto 1 e nota trascrizione sentenza liquidazione giudiziaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione Urbanistica lotto 1
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale lotto 2
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica lotto 2
- ✓ Altri allegati - Planimetrie stato di fatto lotto 2
- ✓ Altri allegati - Acquisto di legato del 2014 ed atto di compravendita del 2008 lotto 2
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria lotto 2
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione lotto 2
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale lotto 3
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica lotto 3
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto appartamento lotto 3
- ✓ Altri allegati - Atto di divisione ed atto di affrancazione lotto 3
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed ispezione ipotecaria lotto 3
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica appartamento lotto 3
- ✓ Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica e attestazione usi civici lotto 3

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un edificio pluripiano facente parte del complesso residenziale denominato "Centro Regina". Il complesso residenziale è ubicato in località Marina di Ardea, frazione marittima del Comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1359, Sub. 5, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato  
Trattasi di un garage ubicato al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1359, Sub. 19, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato  
Trattasi di una cantina ubicata al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1359, Sub. 29, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

**Prezzo base d'asta: € 44.563,32**

### LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio pluripiano ubicato nella zona Torvecchia, parte del quartiere Primavalle, borgata periferica sita nel quadrante ovest di Roma dal cui centro dista circa 9 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 355, Part. 107, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1  
Trattasi di un garage ubicato al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 355, Part. 107, Sub. 23, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 151.905,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un edificio formato da due piani e da complessivi quattro appartamenti (due per piano). L'appartamento è composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone. L'edificio è ubicato in località Villa Adriana, frazione residenziale del Comune di Tivoli posta nella parte bassa del territorio comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 315, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

• **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via Primo Levi

Trattasi di un terreno pianeggiante di circa 110 mq. ubicato vicino al fabbricato dove ricade l'appartamento indicato come bene 6 della presente relazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 576, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente relazione, il terreno in base al P.R.G. vigente del Comune di Tivoli è classificato Come Zona C, sottozona C2, il terreno è stato oggetto del Piano particolareggiato - località Paterno, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 09.11.1981, n.265, nel quale è confermata tale classificazione. Le norme tecniche sono le seguenti: Sottozona C2 -Semintensiva - Art.20 delle N.T.A. del P.R.G. Riguarda le aree libere destinate alle nuove espansioni edilizie. L'edificazione sarà attuata secondo le altezze massime indicate dalle tavole del P.R.G. con una densità di fabbricazione territoriale non inferiore a 1,56 mc/mq corrispondente ad una densità di fabbricazione fondiaria di 2,40 mc/mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Prezzo base d'asta: € 35.234,55**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
PROCEDURA 22/2023

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.563,32**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1359, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	61,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'appartamento e' buono		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un edificio pluripiano facente parte del complesso residenziale denominato "Centro Regina". Il complesso residenziale è ubicato in località Marina di Ardea, frazione marittima del Comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1359, Sub. 19, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del garage e' buono		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage ubicato al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato		

Bene N° 3 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Avezzano n.4, edificio A, interno 5, piano interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2

<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1359, Sub. 29, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo della cantina e' buono		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una cantina ubicata al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.905,00**

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 10, piano secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 355, Part. 107, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	107,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo e' buono		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio pluripiano ubicato nella zona Torrevicchia, parte del quartiere Primavalle, borgata periferica situata nel quadrante ovest di Roma dal cui centro dista circa 9 km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 5 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Ortonovo n.32, interno 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 355, Part. 107, Sub. 23, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	9,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo e' buono		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage ubicato al piano interrato dello stesso edificio di cui al bene n.4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.234,55**

<b>Bene N° 6 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tivoli (RM) - Via Primo Levi n.16, piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 63, Part. 315, Categoria A4	<b>Superficie</b>	53,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'appartamento e'buono		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un edificio formato da due piani e da complessivi quattro appartamenti (due per piano). L'appartamento è composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone. L'edificio è ubicato in località Villa Adriana, frazione residenziale del Comune di Tivoli posta nella parte bassa del territorio comunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tivoli (RM) - Via Primo Levi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 63, Part. 576, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	110,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno è incolto		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno pianeggiante di circa 110 mq. ubicato vicino al fabbricato dove ricade l'appartamento indicato come bene 6 della presente relazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

