

TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciamarone Ida, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2018 del R.G.E.

promossa da

***CORDUSIO RMBS UCFIN s.r.l. (e per essa, nella qualità di mandataria, la DOBANK S.p.A.) – attualmente
PRISMA SPV S.R.L. e per essa nella qualità di mandataria la DOVALUE S.P.A.***

creditore intervenuto

Sig.

contro



SOMMARIO

Incarico	4
OPERAZIONI PRELIMINARI.....	4
OPERAZIONI PERITALI, ACCERTAMENTI, INDAGINI	4
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1 ..	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1 ..	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1 ..	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1 ..	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1 ..	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1 ..	14
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1 ..	15
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1 ..	15
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	16

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1	21
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T	25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1	25
Stima / Formazione lotti	25
limiti allo svolgimento dell'incarico	29
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 265/2018 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €. 21.000,00	33

All'udienza del 12/01/2024, il sottoscritto Arch. Ciamarone Ida, con studio in Via del Passeggio, 222 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email ida.ciamarone@gmail.com, PEC i.ciamarone@pec.archrm.it, Tel. 3281522810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PRELIMINARI

In seguito all'accettazione dell'incarico, la sottoscritta:

- ha provveduto ad informare il Custode Giudiziario circa l'incarico ricevuto. Il Custode ha successivamente fissato il primo tentativo di accesso presso il bene pignorato per il giorno 21/03/2024 ore 11.30;
- ha verificato i documenti in atti (atto di pignoramento e relazione notarile), i quali risultavano completi e idonei;
- ha richiesto l'acconto di €. 1.000,00, versato dal creditore procedente;
- in data 23/05/2024, resasi conto della sussistenza di un sostanziale disallineamento tra stato di fatto e documenti catastali, ha presentato al G.E. istanza per effettuare delle attività tecniche necessarie al riallineamento catastale e rinvio della data di udienza. Autorizzazione e proroga sono state concesse in data 27/05/2024;
- ha programmato il deposito e la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale con un anticipo di almeno 45 giorni rispetto dell'udienza, fissata per il 15.10.2024 ore 9.00.

OPERAZIONI PERITALI, ACCERTAMENTI, INDAGINI

Si riepiloga di seguito la cronologia delle operazioni svolte dalla sottoscritta:

- i giorni 06/02/2024 e 12/02/2024 ha recuperato visure catastali storiche, planimetrie, estratto di mappa e mappa di impianto dall'Ufficio provinciale di ROMA – Territorio;
- il giorno 06/02/2024 ha richiesto accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Roma;
- il giorno 23/01/2024 ha richiesto presso lo studio del Notaio Spagnoletto l'atto di provenienza dei beni oggetto di procedura, che avrebbe poi ricevuto in data 01/02/2024;
- il giorno 23/01/2024 ha richiesto presso l'Archivio notarile l'atto di provenienza dei beni oggetto di procedura a firma del Notaio Tavassi, che avrebbe poi ricevuto in data 29/03/2024;
- il giorno 29/04/2024 ha richiesto all'Ufficio di ROMA 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'atto di affrancazione avvenuto presso la Pretura Circondariale di Roma, sez. Palestrina (titolo antecedente al ventennio), ricevuto il 21/05/2024
- il giorno 23/01/2024 ha richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Olevano Romano i certificati anagrafici degli esecutati. L'amministrazione ha trasmesso i documenti in data 23/01/2024;
- i giorni 06/02/2024 e 22/02/2024 ha richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Arce i certificati anagrafici degli esecutati. L'amministrazione ha trasmesso i documenti in data 07/02/2024 e 26/02/2024;
- il giorno 23/01/2024, si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Tivoli Terme, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di procedura. A tale richiesta l'ufficio ha risposto in data 30/01/2024 a mezzo posta elettronica certificata;
- il giorno 12/04/2024 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Olevano Romano il certificato di destinazione urbanistica. L'amministrazione ha risposto in data 29/04/2024;

- i giorni 18/03/2024, 29/04/2024 e 04/07/2024 ha recuperato le ispezioni ipotecarie e le formalità riguardanti il bene oggetto di procedura presso l'Agenzia delle Entrate di Roma;
- il giorno 06/02/2024 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Olevano Romano l'accesso agli atti urbanistici riguardanti le unità pignorate, sollecitando tale accesso numerose volte. L'amministrazione ha risposto in data 29/05/2024.
- il giorno 21/03/2024, congiuntamente al custode, ha effettuato un primo sopralluogo presso il compendio pignorato, eseguendo le verifiche del caso;
- il giorno 09/07/2024, congiuntamente al custode, ha effettuato un secondo sopralluogo presso il compendio pignorato, per il rilievo puntuale dell'appartamento e le verifiche nel locale deposito, non accessibile alla data del primo sopralluogo;
- il giorno 05/08/2024, ha presentato presso l'Ufficio Provinciale di Roma la Denuncia di Variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO, pratica n. RM0484123, approvata in data 07/08/2024;
- il giorno 08/08/2024, ha presentato presso l'Ufficio Provinciale di Roma la Denuncia di Variazione per SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA, pratica n. RM0484123, approvata in data 12/08/2024.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Vicolo Costa n. 9, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - Via delle Scalette N. 32, piano S1

DESCRIZIONE

I beni in esame sono ubicati nel Comune di Olevano Romano, provincia di Roma. Il paese, di piccole dimensioni, è un borgo medievale posto su una collina che affaccia sulla valle del Sacco e vanta la presenza di architetture storiche di pregio.

Entrambi i beni, distanti tra loro circa 50 mt, si trovano nel centro storico del paese, su un pendio che guarda verso la valle. Il contesto è prevalentemente residenziale, dotato di urbanizzazioni a rete ed è servito dai mezzi di servizio pubblico.

Olevano Romano dista da Roma circa 70 Km. È collegato a quest'ultima tramite linee autobus. La stazione bus più prossima è quella di Genazzano (distante circa 10 Km) e conduce al capolinea della metro A, Anagnina; il casello autostradale più prossimo è quello di Colleferro (distante 18 km circa), posto sul tratto autostradale A1.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area è caratterizzata da fabbricati piuttosto antichi, di pochi piani e di apprezzabile pregio paesaggistico; i servizi nelle immediate vicinanze sono scarsi.

La viabilità che conduce ai beni staggiati è esclusivamente di tipo pedonale, la viabilità carrabile maggiormente prossima è posta a circa 400 mt, così come pure la i parcheggi pubblici più vicini. **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In occasione dell'accesso all'immobile la sottoscritta ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto tra lo stesso e le planimetrie catastali; ha quindi effettuato le necessarie misurazioni ed un rilievo fotografico (vedasi allegati).

Il bene pignorato è parte di un fabbricato che presenta tre piani seminterrati e due piani fuori terra ed è, a sua volta, parte di un aggregato urbano costituito da varie particelle e collocato su un pendio piuttosto accentuato. Il fabbricato presenta vari accessi, quello che interessa l'appartamento oggetto di procedura è costituito da un portone posto su vicolo Costa non identificato da numero civico.

La quota su cui si sviluppa l'appartamento è la medesima del punto di accesso posto sul fronte sud-est, tuttavia, data la forte inclinazione dell'area, il fronte nord-est risulta essere interrato quasi per intero ed il fronte sud-ovest risulta essere fuori terra per circa tre piani.

Il portone di ingresso conduce ad uno spazio di ingresso-disimpegno che pone in collegamento un piccolo vano, un bagno, un piccolo ripostiglio ed il soggiorno-pranzo. Da quest'ultimo vano, di medie dimensioni, si ha accesso ad una camera da letto dotata di un proprio bagno. Ala nord-est ed ala sud-ovest dell'appartamento sono collegate da una scala di due gradini che raccorda uno sbalzo di quota di circa 40 cm (vedasi planimetria catastale allegata).

Il vano soggiorno-pranzo e la camera presentano affacci sul fronte sud-ovest; dal soggiorno, tramite una porta-finestra si ha accesso ad un piccolo balcone con vista panoramica. Ingresso e soggiorno-pranzo presentano affacci sul fronte sud-est, poco illuminato perché adiacente ad un vicolo piuttosto stretto. Gli atri vani, compresi i due bagni, sono privi di aperture.

L'abitazione è rifinita con materiali di scarsa qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato con diversa tonalità di colore a finitura opaca mentre i rivestimenti dei bagni sono costituiti da piastrelle di ceramica a finitura lucida. I soffitti/solai sono realizzati con struttura lignea, per lo più a vista nell'ala sud-ovest mentre l'ala nord-est è quasi completamente controsoffittata: nella zona di ingresso e nel vano a questa più prossimo, il controsoffitto è stato demolito per buona parte. La demolizione mostra il solaio realizzato con struttura lignea.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Le pareti nella zona di ingresso, il solaio e il controsoffitto, presentano visibili segni di infiltrazioni dal piano superiore. Sono visibili inoltre macchie di muffa dovute ad umidità nei bagni e nella camera da letto, accentuate dalla mancanza di areazione. Alcune delle piastrelle del pavimento del soggiorno risultano essere danneggiate o spaccate. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera, con annesse persiane in legno. Le porte interne sono di legno. L'altezza interna prevalente nell'ala sud-ovest dell'appartamento è pari a 2,05, con precisione 1,86 sotto trave e 2,17 al soffitto, mentre nell'ala nord-est l'altezza interna prevalente è invece pari a 2,50, con precisione 2,35 mt sotto trave e 2,30 mt nella porzione con controsoffitto. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in alluminio ed una caldaia installata presso il balcone. Sono presenti inoltre gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica, elettricità, e gas. Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è mediocre.

Si allega documentazione fotografica dell'unità immobiliare acquisita in sede di sopralluogo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

In occasione dell'accesso all'immobile la sottoscritta ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto tra lo stesso e la planimetria catastale; ha quindi effettuato le necessarie misurazioni ed un rilievo fotografico (vedasi allegati).

Il bene pignorato è un piccolo locale ipogeo ad uso deposito, assimilabile ad una grotta poiché ricavato nella roccia sottostante il tracciato di via delle Scalette ed accessibile da un successivo tratto della medesima strada, tramite una porta metallica; pareti e soffitto sono costituiti da grandi pietre, lasciate a vista. Presenta una forma irregolare e la profondità massima del locale è di 4,00 mt circa e si sviluppa in direzione opposta al punto di accesso. L'altezza interna varia da 2,00 mt, in prossimità dell'ingresso, per decrescere a circa 1,4 mt, sul tratto finale. Il varco di accesso presenta una luce massima di 0,90 mt. Il pavimento, per quanto visibile, è in cemento. Non è presente alcun impianto. Il locale appare ingombro di materiale di vario genere.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Vicolo Costa n. 9, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - Via delle Scalette n. 32, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

Si attesta che dalla certificazione notarile depositata in atti dal creditore doBank S.p.A. (n.q. mandataria Cordusio RMBS UCFin S.r.l.) in data 12.07.2018 non si evince la provenienza degli immobili in favore dei debitori eseguiti

Inoltre, dalla documentazione depositata in atti non è possibile verificare la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto ai Sigg. _____ per atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio Tavassi del 18.04.2001, rep. 100018, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 20/04/2001 ai nn. 9820/14523 con il quale i coniugi acquistavano la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dai Sigg. _____

L'atto si riporta tra gli allegati.

I signori _____ hanno contratto matrimonio in Roma in data _____ il regime scelto dagli stessi è della separazione dei beni (vedasi allegati). Non risultano presenti, alla data del 15/06/2023 ulteriori annotazioni a margine dell'atto.

Alla data dell'acquisto (18/04/2001) i signori _____ erano coniugati in regime di separazione dei beni.

Si dà atto che la Sig.ra _____ e che, a tutt'oggi, non risulta trascritta alcuna dichiarazione di successione né accettazione tacita dell'eredità.

In data 10/40/2024 la Sig.na _____ figlia degli esecutati, ha rilasciato presso il Tribunale di Cassino atto di rinuncia all'eredità relitta dalla Sig.ra _____ registrato con R.G. n. _____ n. crono _____ (vedasi allegati).

CONFINI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T**

Come da estratto di mappa allegato, l'unità confina a nord-est con Vicolo del Gelso, ad sud-est con Vicolo Costa, a sud-ovest con la particella 471 (foglio 18) e a nord-ovest in parte con le particelle 468 e 469 (foglio 18).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

Come da estratto di mappa allegato, l'unità confina a nord-ovest con la particella 520, a nord-est, sud-est e sud-ovest con Via delle Scalette 18).

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,50 mq	68,70 mq	1	84,70 mq	varie	T
Balcone scoperto	2,90 mq	2,90 mq	0,3	0,87 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,57 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				85,57 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

La scrivente ha ottenuto la superficie convenzionale complessiva utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione e previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed ulteriormente approfondito nel Manuale Operativo della Banca Dati OMI, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Si riportano di seguito i parametri utilizzati:

- la superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le pertinenze esclusive di ornamento (balconi), poiché direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, sono state computate nella misura del 30% della loro effettiva poiché inferiori a mq. 25.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Cantina	6,90 mq	10,70 mq	0,25	2,67 mq	1,70 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				2,67 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				2,67 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

Poiché il bene in oggetto sarà venduto in lotto unico, abbinato all'appartamento (BENE n. 1), per la computazione della sua superficie convenzionale, questo sarà considerato una pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità principale.

A tale scopo la superficie convenzionale sarà calcolata utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione e previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed ulteriormente approfondito nel Manuale Operativo della Banca Dati OMI, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa sarà computata nella misura del 25%, poiché non comunicante con i vani principali e/o accessori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1996 al 12/04/1999		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 473, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4,5 Superficie catastale 93 mq Piano T
Dal 12/04/1999 al 18/04/2001		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 473, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 288.000,00 Piano T
Dal 18/04/2001 al 07/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 473, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 148,74 Piano T

Dal 07/08/2024 al 12/08/2024	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 472 e 473, Sub. 501 e 502 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 148,74 Piano T
Dal 12/08/2024 ad oggi	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 472 e 473, Sub. 501 e 502 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 148,74 Piano T

La cronistoria catastale è stata in parte ricavata dall'attuale visura storica del bene ed in parte dai dati riportati sui titoli di provenienza (poiché la visura risultava lacunosa).

Si evidenzia che nella visura storica del bene risulta errato il nominativo dell'intestatario individuato prima del 12/04/1999 che risulta essere _____ e non _____

I dati relativi all'immobile e ad i suoi intestatari riportati nell'attuale visura del bene, sono conformi a quelli riscontrati nell'atto di provenienza e nell'atto di pignoramento.

La visura del bene non risulta tuttavia aggiornata dell'ultimo passaggio di proprietà, avvenuto il 02/07/2023 a seguito del decesso della Sig.ra _____

Si precisa che il bene è stato interessato da:

- variazione catastale del 02/11/2012 prot. n. RM1062163 (in atti dal 02/11/2012) che ha avuto per oggetto PRESENTAZIONE per PLANIMETRIA MANCANTE;
- variazione catastale del 05/11/2012 prot. n. RM1067493 (in atti dal 05/11/2012) che ha avuto per oggetto VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.
- variazione catastale del 05/08/2024 Pratica n. RM0484123 (in atti dal 07/08/2024) che ha avuto per oggetto MODIFICA IDENTIFICATIVO;
- variazione catastale del 08/08/2024 Pratica n. RM0490608 (in atti dal 12/08/2024) che ha avuto per oggetto SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1996 al 12/04/1999		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 143 Categoria B8 Cl.U Superficie catastale 26 mq Rendita € 0,03 Piano S1

Dal 12/04/1999 al 18/04/2001		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 143 Categoria B8 Cl.U Superficie catastale 26 mq Rendita € 0,03 Piano S1
Dal 18/04/2001 al 02/11/2012		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 143 Categoria B8 Cl.U Superficie catastale 26 mq Rendita € 0,03 Piano S1
Dal 02/11/2012 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 143, Sub. 501 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 11 mq Rendita € 5,78 Piano S1

La cronistoria catastale è stata in parte ricavata dall'attuale visura storica ed in parte dai dati riportati sui titoli di provenienza (poiché la visura risultava lacunosa).

Si evidenzia che nella visura storica del bene risulta errato il nominativo dell'intestatario individuato prima del 12/04/1999 che risulta essere e non

I dati relativi all'immobile e ad i suoi intestatari riportati nell'attuale visura del bene, sono conformi a quelli riscontrati nell'atto di provenienza e nell'atto di pignoramento.

La visura del bene non risulta tuttavia aggiornata dell'ultimo passaggio di proprietà, avvenuto a seguito del decesso della Sig.ra avvenuto il 02/07/2023.

Si precisa che il bene in oggetto si è formato a seguito della variazione catastale del 02/11/2012 prot. n. RM1062167 (in atti dal 02/11/2012) che ha avuto per oggetto il cambio di destinazione d'uso, originariamente adibito a "Magazzini sotterranei per depositi di derrate". Inoltre, la variazione catastale intervenuta il 02/11/2003 con prot. n. RM0911023 (in atti dal 12/11/2003) ha riguardato una VARIAZIONE DI CLASSAMENTO. Vedasi documentazione catastale allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

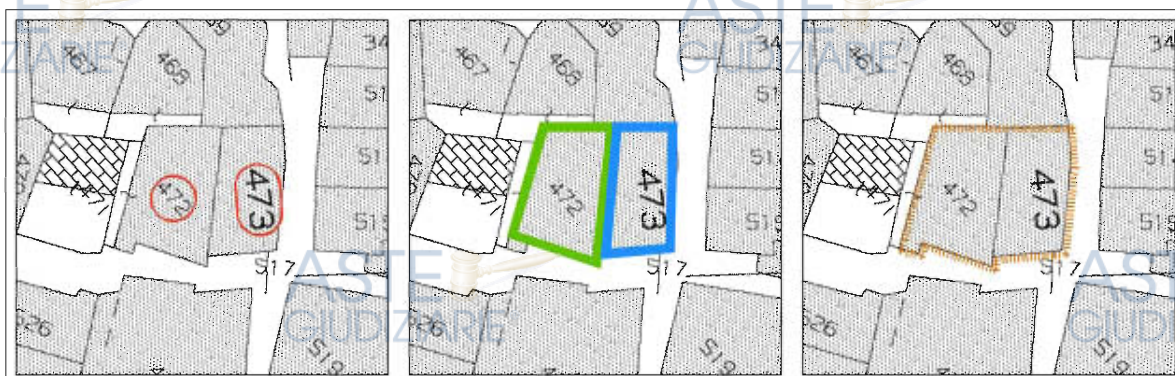
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	472	502		A4	1	4,5 vani	84 mq	148,74 €	T	
		473	501								

Corrispondenza catastale

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

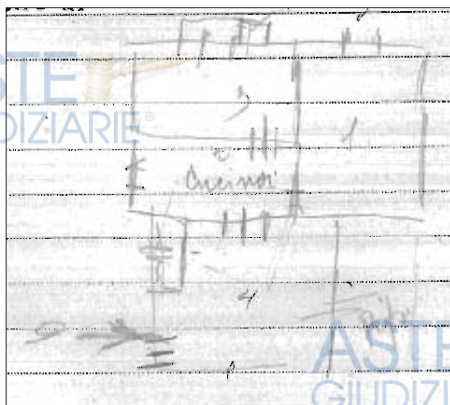
A seguito dell'accesso avvenuto in data 21/03/2024, la scrivente ha rilevato che la planimetria dell'appartamento, prodotta e depositata dal Geom. Colagrossi Natalino con prot. n. RM1062163 del 02/11/2012 (vedasi allegati), non rappresentava l'esatto stato dei luoghi poiché la geometria della pianta appariva sostanzialmente diversa.

A seguito del rilievo delle effettive è emerso inoltre che il bene in oggetto, per dimensioni ed ampiezza, non si sviluppava entro la sola particella 473 ma si estendeva anche all'adiacente particella 472. L'area dell'appartamento, pari a circa 70 mq, corrisponderebbe infatti alla somma delle aree di sedime delle due particelle così come raffigurate sull'estratto di mappa (vedasi allegati): la particella 473 ha un'area approssimativamente pari a 30 mq, la particella 472 ha un'area approssimativamente pari a 40 mq.



Estratti di mappa Comune di Olevano Romano foglio 18, particelle 472 e 473

Allo scopo di eseguire i dovuti accertamenti urbanistici e di approfondire quanto sopra descritto, la scrivente ha richiesto accesso agli atti presso gli uffici catastali; tale richiesta, acquisita dall'Ag. del Territorio con prot. n. 27534 del 06/02/2024, ha avuto esito in data 29/04/2024 con la trasmissione (prot. NSD27534/2024) di documentazione riguardante il primo accatastamento del bene registrato con n. 987 il 30/12/1939, ovvero Modello 1 (Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana) e Modello 2 (Accertamento e classamento) che si allegano.



Stralcio Modello 2, C.F. Comune di Olevano Romano foglio 18, particella 473

Secondo quanto rappresentato, e meglio descritto sui documenti, già all'epoca del primo accatastamento il bene censito era un appartamento composto da n. 4 vani, più un piccolo bagno e un balcone. Ad un primo raffronto, è piuttosto inverosimile ipotizzare che quattro vani possano ricadere all'interno della sola particella

473 la cui area è pari a circa 30,00 mq. Inoltre, considerata la tipologia costruttiva, uniforme e continua, dell'aggregato urbano in cui si collocano le particelle 472 e 473, al 1939 la particella 473 non avrebbe potuto presentare un fronte libero sul quale potesse collocarsi il balcone rappresentato nel grafico.

In ultimo, anche se il grafico in oggetto è essenzialmente un ideogramma volto all'accertamento delle consistenze tramite conteggio dei vani e (in questo caso) privo di misure, è possibile osservare una buona corrispondenza tra gli elementi compositivi - costruttivi, rappresentativi del bene:

- corrispondenza tra bucatore rappresentate e attuali, ivi compreso il punto di accesso;
- corrispondenza tra muratura continua con unico varco (muro portante posto probabilmente sul confine tra le due particelle) rappresentata e attuale.

Per quando sopra descritto, la scrivente è del parere che le consistenze del bene ad oggi rilevabili (fatta eccezione per la disposizione delle tramezzature interne e per la realizzazione di nuovi servizi, elementi che non concorrono all'individuazione del bene), siano di fatto quelle censite nel 1939, già al tempo erroneamente attribuite alla sola particella 473 e che, pertanto, il bene oggetto dei vari passaggi di proprietà avvenuti dal 1939 ad oggi, e di conseguenza il bene pignorato nella presente procedura, fosse sempre stato identificato con la sola particella 473 ma di fatto ricadente anche nella particella 472.

Poiché i disallineamenti descritti rendevano incerta l'individuazione del bene, in data 23/05/2024 la scrivente ha richiesto al G.E. autorizzazione al compimento delle attività necessarie all'aggiornamento catastale, concessa in data 27/05/2024.

La scrivente ha pertanto eseguito le seguenti variazioni catastali:

- Denuncia di Variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO, pratica n. RM0484123, approvata in data 07/08/2024;
- Denuncia di Variazione per SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA, pratica n. RM0484123, approvata in data 12/08/2024.

A seguito della variazione catastale operata, sussiste corrispondenza catastale

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	143	501		C2	4	7	11 mq	5,78 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto presenta dei dati catastali parzialmente diversi a quelli indicati sui titoli di provenienza e sull'atto di pignoramento a causa delle variazioni catastali intervenute nell'anno 2012 ed eseguite dal Geom. Natalino Colagrossi, C.T.U. nominato nella procedura esecutiva RGEI 4129/2010 pendente presso il Tribunale di Tivoli.

Il bene risulta tuttavia correttamente individuato per la continuità ricostruita nel precedente paragrafo, "Cronistoria Catastale".



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

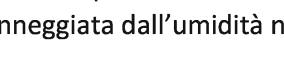
La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare scadente a causa delle problematiche che interessano soffitti, controsoffitti e pareti della zona di ingresso e dei bagni presso cui sono visibili formazioni di muffe e macchie dovute ad infiltrazioni. E' opportuno precisare che anche sulle travi che compongono il solaio della zona di ingresso (orditura primaria e secondaria) è visibile la presenza di muffe e macchie dovute ad infiltrazioni, circostanza che implica la necessità di un intervento manutentivo. Anche il pavimento del soggiorno risulta danneggiato.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno del fabbricato, non esclusivamente riconducibile all'unità in oggetto, risulta normale- mediocre: sulle pareti, rifinite con calce a spruzzo, si segnalano macchie dovute ad umidità per risalita e presenza di muschi.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

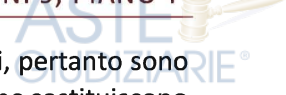
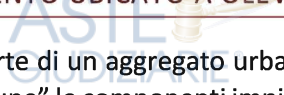
Poiché il locale in oggetto è, di fatto, una grotta, la scrivente ritiene che possa considerarsi in normale stato conservativo e manutentivo. La porta metallica posta a chiusura appare invece in cattive condizioni manutentive, in quanto danneggiata dall'umidità nella sua parte inferiore.



PARTI COMUNI

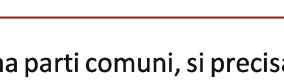
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

L'immobile pignorato è parte di un aggregato urbano in cui ricadono altre unità immobiliari, pertanto sono da considerarsi "bene comune" le componenti impiantistiche ed architettoniche/strutturali che costituiscono il fabbricato nel suo insieme.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

L'immobile pignorato non ha parti comuni, si precisa tuttavia che, poiché posto al di sotto di Via delle Scalette, con questa condivide parte della compagine strutturale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

Dall'atto di provenienza del bene, a rogito del Notaio Giorgio Tavassi del 18.04.2001, rep. 100018, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 20/04/2001 ai nn. 9820/14523(vedasi allegati), non si evince la presenza di servitù attive o passive costituite; non si evince inoltre alcun riferimento a diritti reali diversi dalla proprietà. Inoltre, in seguito alla richiesta di verifica dell'esistenza di usi civici presso le aree in oggetto, l'Ufficio Tecnico Comunale ha attestato, tramite CDU rilasciato in data 29/05/2024, che queste non sono interessate da usi civici (vedasi allegati). Dalla disamina dei documenti in possesso della scrivente, i beni pignorati non sono gravati da censi o livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

Il centro storico di Olevano Romano risale all'epoca medioevale, è presumibile supporre che l'edificazione del fabbricato risalga a tale epoca e che abbia poi subito, nel corso dei secoli rimaneggiamenti e modifiche. L'immobile, a destinazione residenziale, ha n. 2 piani fuori terra e n. 3 seminterrati, facciate rifinite con calce e copertura a falde inclinate con manto di tegole.

La struttura in elevazione è realizzata in muratura portante, per quanto riguarda invece le strutture orizzontali, è ipotizzabile che queste siano state realizzate in legno nell'intero fabbricato. Nell'appartamento in oggetto è infatti osservabile la struttura in legno che compone il solaio superiore e, considerata la leggera flessione osservabile nel pavimento del soggiorno e della camera è probabile che lo sia anche quella del solaio di calpestio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

Poiché il locale in oggetto è, di fatto, una grotta ricavata nella parete rocciosa, la sua struttura è di origine naturale ed ha una conformazione assimilabile a quella di un piccolo vano con volta a botte. In prossimità dell'ingresso sono state realizzate delle riprese in calce e cemento per l'istallazione della porta di accesso. Una piccola area di soffitto prossima all'ingresso è stata regolarizzata con malta di calce e cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1996 al 12/04/1999		Ordinanza di Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circondariale di Roma, Sezione distaccata di Palestrina, Pretore Dott. Proc. Roberto Nicodemi	18/11/1996	157219/96	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 12/04/1999 al 18/04/2001		Conservatoria dei Registri di Roma 2	21/05/1997	16441	10716
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Spagnoletto Pacifico	12/04/1999	9667	1750
		Trascrizione			
Dal 18/04/2001 ad oggi		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	22/04/1999	8382	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Tavassi	18/04/2001	100018	15155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Roma 2	20/04/2001	14523	9820

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

L'Ordinanza di Affrancazione e gli atti di compravendita sono stati reperiti ed allegati alla presente (vedasi allegati).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1996 al 12/04/1999		Ordinanza di Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circondariale di Roma, Sezione distaccata di Palestrina, Pretore Dott. Proc. Roberto Nicodemi	18/11/1996	157219/96	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Roma 2	21/05/1997	16441	10716
Dal 12/04/1999 al 18/04/2001		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Spagnoletto Pacifico	12/04/1999	9667	1750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	22/04/1999	8382	
Dal 18/04/2001 ad oggi		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Tavassi	18/04/2001	100018	15155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Roma 2	20/04/2001	14523	9820

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta variata.

L'Ordinanza di Affrancazione e gli atti di compravendita sono stati reperiti ed allegati alla presente (vedasi allegati).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei Registri di Roma 2 aggiornate al 18/03/2024, 29/04/2024 e 04/07/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA ATTO DI MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 20/04/2001
Reg. gen. 14524 - Reg. part. 3137
Importo: € 252.000,00
A favore di Credito Italiano S.p.A.
Contro
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 132.000,00
Rogante: Tavassi Giorgio
Data: 18/04/2001
N° repertorio: 100019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a ROMA 2 il 07/06/2005
Reg. gen. 36723 - Reg. part. 10489
Importo: € 53.100,00
A favore
Contro
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 22/04/2005
N° repertorio: 7572
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENZI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Iscritto a ROMA 2 il 09/03/2009
Reg. gen. 13972 - Reg. part. 4036
Importo: € 41.432,04
A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
Contro
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 02/03/2021
Reg. gen. 10095 - Reg. part. 1593
Importo: € 252.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 07/07/2010

Reg. gen. 42371 - Reg. part. 24210

A favore

Contro

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA 2 il 28/05/2013

Reg. gen. 22069 - Reg. part. 15735

A favore

Contro

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a ROMA 2 il 26/06/2018

Reg. gen. 31045 - Reg. part. 24558

A favore di Cordusio RMBS UCFin s.r.l.

Contro

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei Registri di Roma 2 aggiornate al 18/03/2024, 29/04/2024 e 04/07/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA ATTO DI MUTUO

Iscritto a ROMA 2 il 20/04/2001

Reg. gen. 14524 - Reg. part. 3137

Importo: € 252.000,00

A favore di Credito Italiano S.p.A.

Contro

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 132.000,00

Rogante: Tavassi Giorgio

Data: 18/04/2001

N° repertorio: 100019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a ROMA 2 il 07/06/2005

Reg. gen. 36723 - Reg. part. 10489

Importo: € 53.100,00

A favore

Contro

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 22/04/2005

N° repertorio: 7572

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENZI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Iscritto a ROMA 2 il 09/03/2009
Reg. gen. 13972 - Reg. part. 4036
Importo: € 41.432,04
A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
Contro
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 02/03/2021
Reg. gen. 10095 - Reg. part. 1593
Importo: € 252.000,00
A favore di Credito Italiano S.p.A.
Contro

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 07/07/2010
Reg. gen. 42371 - Reg. part. 24210
A favore di
Contro
- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA 2 il 28/05/2013
Reg. gen. 22069 - Reg. part. 15735
A favore di
Contro
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 26/06/2018
Reg. gen. 31045 - Reg. part. 24558
A favore di Cordusio RMBS UCFin s.r.l.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

Come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 29/05/2024 (vedasi allegati), gli immobili in oggetto ricadono in "ZONA DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVA A1" del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5137 del 31 luglio 1997, e sono assoggettati ai seguenti vincoli:

- D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, artt. 93 e seguenti "Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di

costruzioni in zone sismiche"

- D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera c), "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto";
- D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera m), "Protezione delle aree di interesse archeologico".

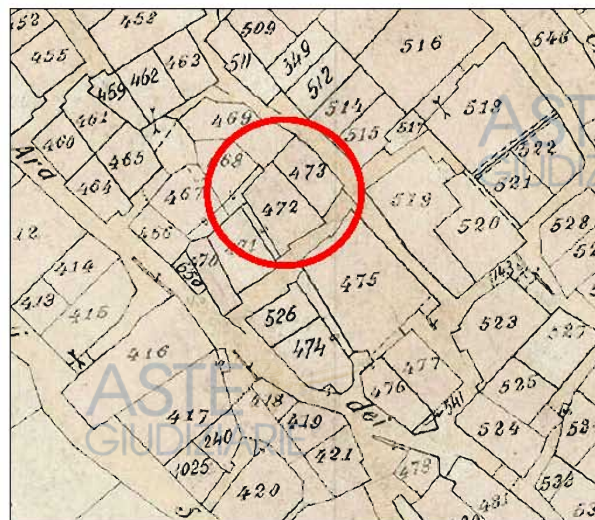
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile è privo di certificazione di agibilità.

Al fine di acquisire la documentazione urbanistica riguardante l'immobile in oggetto, la scrivente ha richiesto accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Olevano Romano tramite comunicazione p.e.c. acquisita il 05/03/2025 con prot. n. 2793. Il settore tecnico ha risposto in data 12/04/2024 con prot. n. 4476 trasmettendo l'unico titolo reperibile, l'Autorizzazione Edilizia n. 56 del 26/06/2001 (rilasciata il 10/07/2001) tramite cui l'amministrazione comunale autorizzava il Sig. al montaggio di una tenda da sole presso il balcone dell'appartamento in oggetto, a seguito di richiesta da lui avanzata il 26/06/2001 (vedasi allegati).

Considerato il posizionamento dell'immobile, ricadente in un centro storico di origine medievale, è probabile che questo fosse stato edificato ben prima del 1942, ovvero prima dell'adozione della legge quadro urbanistica, L. n. 1150/42, entrata in vigore al 31 ottobre 1942. La legge quadro imponeva, infatti, dalla sua entrata in vigore, l'obbligo di licenza edilizia preventiva per chi intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, ecc. ed è, pertanto, comprensibile che gli immobili realizzati prima di tale data non ne fossero muniti. Non essendo obbligatori permessi, licenze o simili, gli immobili realizzati prima del 1942 vengono legittimati dalle planimetrie catastali d'impianto del 1939-1941. In quegli anni, infatti, venne fatto un censimento nazionale di tutti gli immobili che ne certifica la presenza prima del 1942. Nella considerazione di quanto sopra, si riportano di seguito l'attuale estratto di mappa ed un estratto della mappa di impianto.



Confronto tra mappa catastale attuale e mappa di impianto, Comune di Olevano Romano foglio 18

La presenza del fabbricato nella mappa di impianto ne attesta la costruzione prima del 1942, mentre la corrispondenza fra i due grafici attesta che l'area di sedime dell'immobile negli anni non ha subito variazioni e che quest'ultimo può pertanto essere considerato legittimo. Al fine di effettuare un'ulteriore verifica riguardante, oltreché la sagoma dell'immobile, le consistenze interne di quest'ultimo, si è proceduto alla richiesta della planimetria catastale storica, quale unico grafico attestante le consistenze dell'immobile, così come originariamente dichiarate. La scrivente ha quindi richiesto accesso agli atti presso gli uffici catastali; tale richiesta, acquisita dall'Ag. del Territorio con prot. n. 27534 del 06/02/2024, ha avuto esito in data 29/04/2024 con la trasmissione (prot. NSD27534/2024) di documentazione riguardante il primo accatastamento del bene registrato con n. 987 il 30/12/1939, ovvero Modello 1 (Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana) e Modello 2 (Accertamento e classamento), che si allegano. Nel caso in oggetto l'accatastamento non era provvisto di una vera e propria planimetria ma di un grafico sommario volto per lo più all'accertamento delle consistenze e (in questo caso) privo di misure.



Stralcio Modello 2, C.F. Comune di Olevano Romano foglio 18, particella 473

Anche se tale grafico è essenzialmente un ideogramma, costituisce l'unico riferimento cui è ascrivibile il primo stato "accertato" dell'unità immobiliare. E' possibile osservare una buona corrispondenza tra gli elementi compositivi - costruttivi, rappresentativi del bene:

- corrispondenza tra bucatore rappresentate e attuali, ivi compreso il punto di accesso;
- corrispondenza tra muratura continua con unico varco (muro portante centrale) rappresentata e attuale.

E' corrispondente inoltre la destinazione d'uso residenziale.

Tuttavia l'attuale distribuzione interna e il piccolo locale wc raffigurato sul balcone, ad oggi rimosso, risultano difformi a quanto rappresentato sul grafico.

Le irregolarità descritte potranno essere sanate con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001, previo ottenimento dei nulla osta paesaggistico ed archeologico, da richiedere, a parere della scrivente, per via della rimozione del bagno, intervento operato in area vincolata ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22/01/2004, articolo 134, comma 1, lettera c (centro storico) ed m (area di interesse archeologico).

Per l'ottenimento dei nulla osta andrà presentata Istanza per la verifica della compatibilità paesaggistica ex art. ex art. 167 comma 5 D.lgs. 42/04 (per opere realizzate ed ultimate prima dell'imposizione del vincolo paesaggistico ed assentibili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01) ed Istanza per parere preventivo archeologico ex art. 13 L.R. 24/98.

La scrivente ipotizza il rilascio del nulla osta poiché l'intervento in oggetto, di lieve entità, non altera la volumetria della costruzione originaria e non incide sulle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti.

È bene precisare che, seppure non direttamente riconducibile alla sanatoria dell'immobile, sarebbe opportuno eseguire una verifica dell'idoneità statica dell'unità immobiliare, volta ad attestare le condizioni di sicurezza delle strutture portanti, considerata la vetustà del fabbricato e le variazioni occorse negli anni.

In merito alla procedura di sanatoria sopra descritta, sono, chiaramente, fatte salve le considerazioni e le valutazioni che le amministrazioni interessate vorranno operare nella fattispecie delle leggi vigenti alla data di presentazione della domanda.

Si riporta di seguito una stima sommaria dei costi da considerarsi per l'ottenimento del permesso in sanatoria da richiedere a fronte degli abusi riscontrati, così come quantificabili alla data odierna:

- €. 6.000,00 per competenze tecniche (Scia in sanatoria, Istanza compatibilità paesaggistica, Istanza per parere preventivo archeologico);
- €. 4.000,00 per sanzioni pecuniarie;
- €. 400,00 per diritti di istruttoria e segreteria;

La somma degli importi sopradescritti è pari a €. 10.400,00, importo arrotondabile a €. 11.000,00. Tale somma verrà detratta dal valore finale della stima dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

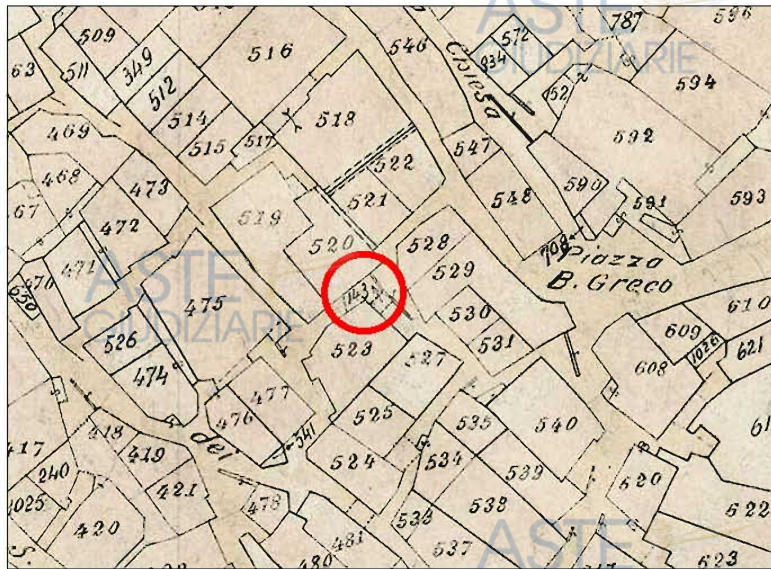
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile è privo di certificazione di agibilità.

Al fine di acquisire la documentazione urbanistica riguardante l'immobile in oggetto, la scrivente ha richiesto l'accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Olevano Romano tramite comunicazione p.e.c. acquisita il 05/03/2025 con prot. n. 2793. Con comunicazione del 12/04/2024, prot. n. 4476 il settore tecnico comunicava di non aver rinvenuto alcun documento riguardante il bene in oggetto.

Come nel caso precedente, considerato il posizionamento dell'immobile, ricadente in pieno centro storico, e la presenza del bene nella planimetria catastale d'impianto del 1939-1941, questo può definirsi legittimo.



Stralcio Mappa di Impianto Catastale, Comune di Olevano Romano foglio 18

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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO COSTA N. 9, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della presente procedura potrebbero essere venduti come lotti autonomi, tuttavia, ritenendo infruttuosa tale condizione dato l'esiguo valore di mercato del Bene n. 2 (subalterno 143), la scrivente ne

proporrà la vendita in unico lotto così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Vicolo Costa n. 9, piano T

Il bene pignorato è parte di un fabbricato che presenta tre piani seminterrati e due piani fuori terra ed è, a sua volta, parte di un aggregato urbano costituito da varie particelle e collocato su un pendio piuttosto accentuato. Il fabbricato presenta vari accessi, quello che interessa l'appartamento oggetto di procedura è costituito da un portone posto su vicolo Costa non identificato da numero civico. La quota su cui si sviluppa l'appartamento è la medesima del punto di accesso posto sul fronte sud-est, tuttavia, data la forte inclinazione dell'area, il fronte nord-est risulta essere interrato quasi per intero ed il fronte sud-ovest risulta essere fuori terra per circa tre piani. Il portone di ingresso conduce ad uno spazio di ingresso-disimpegno che pone in collegamento un piccolo vano, un bagno, un piccolo ripostiglio ed il soggiorno-pranzo. Da quest'ultimo vano, di medie dimensioni, si ha accesso ad una camera da letto dotata di un proprio bagno. Ala nord-est ed ala sud-ovest dell'appartamento sono collegate da una scala di due gradini che raccorda uno sbalzo di quota di circa 40 cm (vedasi planimetria catastale allegata). Il vano soggiorno-pranzo e la camera presentano affacci sul fronte sud-ovest; dal soggiorno, tramite una porta-finestra si ha accesso ad un piccolo balcone con vista panoramica. Ingresso e soggiorno-pranzo presentano affacci sul fronte sud-est, poco illuminato perché adiacente ad un vicolo piuttosto stretto. Gli atri vani, compresi i due bagni, sono privi di aperture. L'abitazione è rifinita con materiali di scarsa qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato con diversa tonalità di colore a finitura opaca mentre i rivestimenti dei bagni sono costituiti da piastrelle di ceramica a finitura lucida. I soffitti/solai sono realizzati con struttura lignea, per lo più a vista nell'ala sud-ovest mentre l'ala nord-est è quasi completamente controsoffittata: nella zona di ingresso e nel vano a questa più prossimo, il controsoffitto è stato demolito per buona parte. La demolizione mostra il solaio realizzato con struttura lignea. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Le pareti nella zona di ingresso, il solaio e il controsoffitto, presentano visibili segni di infiltrazioni dal piano superiore. Sono visibili inoltre macchie di muffa dovute ad umidità nei bagni e nella camera da letto, accentuate dalla mancanza di areazione. Alcune delle piastrelle del pavimento del soggiorno risultano essere danneggiate o spaccate. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera, con annesse persiane in legno. Le porte interne sono di legno. L'altezza interna prevalente nell'ala sud-ovest dell'appartamento è pari a 2,05, con precisione 1,86 sotto trave e 2,17 al soffitto, mentre nell'ala nord-est l'altezza interna prevalente è invece pari a 2,50, con precisione 2,35 mt sotto trave e 2,30 mt nella porzione con controsoffitto. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in alluminio ed una caldaia installata presso il balcone. Sono presenti inoltre gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica, elettricità, e gas. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Partt. 472-473, Subb. 501-502, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 34.228,00

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - Via Delle Scalette n. 32, piano S1

Il bene pignorato è un piccolo locale ipogeo ad uso deposito, assimilabile ad una grotta poiché ricavato nella roccia sottostante il tracciato di via delle Scalette ed accessibile da un successivo tratto della medesima strada, tramite una porta metallica; pareti e soffitto sono costituiti da grandi pietre, lasciate a vista. Presenta una forma irregolare e la profondità massima del locale è di 4,00 mt circa e si sviluppa in direzione opposta al punto di accesso. L'altezza interna varia da 2,00 mt, in prossimità dell'ingresso, per decrescere a circa 1,4 mt, sul tratto finale. Il varco di accesso presenta una luce massima di 0,90 mt. Il pavimento, per quanto visibile, è in cemento. Non è presente alcun impianto. Il locale appare ingombro di materiale di vario genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 143, Sub. 501, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.068,00

METODO DI STIMA

Il metodo con cui si è effettuerà la stima è quello "comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili. La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, già descritte in precedenza. Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano invece le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, acquisendo i valori da confrontarsi da:

- **BANCA DATI OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate): tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al comune di Olevano Romano riferiti alla zona "Centrale/CENTRO ABITATO" all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione, secondo semestre 2023 (ultimo disponibile). Detti valori, sono inoltre riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "Abitazioni di tipo economico", con uno stato conservativo normale. I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti:
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - VALORE DI MERCATO MINIMO = 700,00 €/mq VALORE DI MERCATO MASSIMO = 1.000,00 €/mq. Si assumerà come parametro il valore medio:

V.U.1 (Valore unitario 1) = 850,00 €/mq

- **BORSINO IMMOBILIARE**: in esso sono riportati dei valori "statistici", aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale dai principali portali immobiliari nazionali, da referenti locali, dall'Agenzia delle Entrate OMI, e dall'Istat e Banca D'Italia. I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e ad un'unità immobiliare "tipo", in questo caso ad uso residenziale, e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Anche in questo caso il territorio si divide per ambiti territoriali omogenei, l'area di interesse è stata individuata tramite ricerca per toponimo.

I valori riferiti ad "abitazioni in stabili in fascia media" per superficie commerciale sono i seguenti:
VALORE MINIMO = 783,00 €/mq VALORE MEDIO = 944,00 €/mq VALORE MASSIMO = 1.105,00€/mq.
Si assumerà come parametro il valore medio:

V.U.2 (Valore unitario 2) = 944,00 €/mq

- **OPERATORI LOCALI**: al fine di acquisire ulteriori elementi di confronto sono state condotte indagini presso gli operatori locali. Attualmente presso la zona di interesse, per gli immobili residenziali aventi caratteristiche simili a quelle dei cespiti oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano come segue:

ABITAZIONI – valori oscillanti tra 500,00 €/mq e 700,00 €/mq. Si assumerà, come parametro, il valore medio:

V.U.3 (Valore unitario 3) = 600,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

Il valore di un immobile finito con caratteristiche medie e collocazione prossima a quella del bene in oggetto può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente definiti, derivanti dalle tre fonti. Si procederà di seguito a sommarli ed effettuare la media:

V.U.M. (Valore unitario medio) = (V.U.1 + V.U.2 + V.U.3) /3

V.U.M. (Valore unitario medio) = (850,00 €/mq + 944,00 €/mq + 600,00 €/mq) /3 = 798,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO CON COEFFICIENTE DI MERITO

L'insieme dei fattori descritti nei precedenti paragrafi ed in particolare la vetustà del fabbricato, il mediocre stato manutentivo e conservativo dell'abitazione, l'accessibilità tramite viabilità di tipo esclusivamente pedonale hanno determinato un coefficiente di merito (K) pari a 0,5. Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato unitario da riferirsi al bene:

V.U.a (Valore unitario per abitazione) = V.U.M. x K

V.U.a (Valore unitario per abitazione) = 798,00 €/mq x 0,5 = 399,00 €/mq, approssimabile a 400,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Olevano Romano (RM) - Vicolo Costa n. 9, piano T	85,57 mq	400,00 €/mq	€ 34.228,00	100,00%	€ 34.228,00
Bene N° 2 - Deposito Olevano Romano (RM) - Via Delle Scalette n. 32, piano S1	2,67 mq	400,00 €/mq	€ 1.068,00	100,00%	€ 1.068,00
Valore di stima:					€ 35.296,00

Valore di stima: € 35.296,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11.000,00	€

Valore finale di stima: € 20.766,40, approssimabile a € 21.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo. Le verifiche circa la preesistenza hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari in oggetto e non le parti condominiali, il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno ed i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Guidonia Montecelio, li 09/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciamarone Ida

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atti di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 07/02/2024 e 26/02/2024)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/03/2024 e 09/07/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 12/02/2024 e al 12/08/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/02/2024 e al 12/08/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ Accesso agli atti ai documenti amministrativi di natura catastale
- ✓ Variazioni catastali n. RM0490608 e n. RM0484123
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documento attestante l'inesistenza di contratti di locazione (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ Altri allegati – Documentazione Urbanistica





✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria e note di formalità (Aggiornamento al 18/03/2024, 29/04/2024 e 04/07/2024)

✓ Altri allegati – Ricevute di avvenuta consegna dell’elaborato peritale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T

Il bene pignorato è parte di un fabbricato che presenta tre piani seminterrati e due piani fuori terra ed è, a sua volta, parte di un aggregato urbano costituito da varie particelle e collocato su un pendio piuttosto accentuato. Il fabbricato presenta vari accessi, quello che interessa l'appartamento oggetto di procedura è costituito da un portone posto su vicolo Costa non identificato da numero civico. La quota su cui si sviluppa l'appartamento è la medesima del punto di accesso posto sul fronte sud-est, tuttavia, data la forte inclinazione dell'area, il fronte nord-est risulta essere interrato quasi per intero ed il fronte sud-ovest risulta essere fuori terra per circa tre piani. Il portone di ingresso conduce ad uno spazio di ingresso-disimpegno che pone in collegamento un piccolo vano, un bagno, un piccolo ripostiglio ed il soggiorno-pranzo. Da quest'ultimo vano, di medie dimensioni, si ha accesso ad una camera da letto dotata di un proprio bagno. Ala nord-est ed ala sud-ovest dell'appartamento sono collegate da una scala di due gradini che raccorda uno sbalzo di quota di circa 40 cm (vedasi planimetria catastale allegata). Il vano soggiorno-pranzo e la camera presentano affacci sul fronte sud-ovest; dal soggiorno, tramite una porta-finestra si ha accesso ad un piccolo balcone con vista panoramica. Ingresso e soggiorno-pranzo presentano affacci sul fronte sud-est, poco illuminato perché adiacente ad un vicolo piuttosto stretto. Gli atri vani, compresi i due bagni, sono privi di aperture. L'abitazione è rifinita con materiali di scarsa qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato con diversa tonalità di colore a finitura opaca mentre i rivestimenti dei bagni sono costituiti da piastrelle di ceramica a finitura lucida. I soffitti/solai sono realizzati con struttura lignea, per lo più a vista nell'ala sud-ovest mentre l'ala nord-est è quasi completamente controsoffittata: nella zona di ingresso e nel vano a questa più prossimo, il controsoffitto è stato demolito per buona parte. La demolizione mostra il solaio realizzato con struttura lignea. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Le pareti nella zona di ingresso, il solaio e il controsoffitto, presentano visibili segni di infiltrazioni dal piano superiore. Sono visibili inoltre macchie di muffa dovute ad umidità nei bagni e nella camera da letto, accentuate dalla mancanza di areazione. Alcune delle piastrelle del pavimento del soggiorno risultano essere danneggiate o spaccate. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera, con annesse persiane in legno. Le porte interne sono di legno. L'altezza interna prevalente nell'ala sud-ovest dell'appartamento è pari a 2,05, con precisione 1,86 sotto trave e 2,17 al soffitto, mentre nell'ala nord-est l'altezza interna prevalente è invece pari a 2,50, con precisione 2,35 mt sotto trave e 2,30 mt nella porzione con controsoffitto. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in alluminio ed una caldaia installata presso il balcone. Sono presenti inoltre gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica, elettricità, e gas. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Partt. 472-473, Subb. 501-502, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 29/05/2024 (vedasi allegati), l'immobile in oggetto ricade in "ZONA DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVA A1" del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5137 del 31 luglio 1997. L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: - D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, artt. 93 e seguenti "Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche" - D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera c), "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto"; - D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera m), "Protezione delle aree di interesse archeologico".



- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1

Il bene pignorato è un piccolo locale ipogeo ad uso deposito, assimilabile ad una grotta poiché ricavato nella roccia sottostante il tracciato di via delle Scalette ed accessibile da un successivo tratto della medesima strada, tramite una porta metallica; pareti e soffitto sono costituiti da grandi pietre, lasciate a vista. Presenta una forma irregolare e la profondità massima del locale è di 4,00 mt circa e si sviluppa in direzione opposta al punto di accesso. L'altezza interna varia da 2,00 mt, in prossimità dell'ingresso, per decrescere a circa 1,4 mt, sul tratto finale. Il varco di accesso presenta una luce massima di 0,90 mt. Il pavimento, per quanto visibile, è in cemento. Non è presente alcun impianto. Il locale appare ingombro di materiale di vario genere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 143, Sub. 501, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 29/05/2024 (vedasi allegati), l'immobile in oggetto ricade in "ZONA DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVA A1" del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5137 del 31 luglio 1997. L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: - D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, artt. 93 e seguenti "Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche" - D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera c), "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto"; - D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera m), "Protezione delle aree di interesse archeologico".

Prezzo base d'asta: €. 21.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €. 21.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Olevano Romano (RM) - VICOLO COSTA n. 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Partt. 472-473, Subb. 501-502, Categoria A4	Superficie	85,57 mq
Stato conservativo:	La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare scadente a causa delle problematiche che interessano soffitti, controsoffitti e pareti della zona di ingresso e dei bagni presso cui sono visibili formazioni di muffe e macchie dovute ad infiltrazioni. E' opportuno precisare che anche sulle travi che compongono il solaio della zona di ingresso (orditura primaria e secondaria) è visibile la presenza di muffe e macchie dovute ad infiltrazioni, circostanza che implica un'intervento manutentivo. Anche il pavimento del soggiorno risulta danneggiato. Lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno del fabbricato, non esclusivamente riconducibile all'unità in oggetto, risulta normale- mediocre: sulle pareti, rifinite con calce a spruzzo, si segnalano macchie dovute ad umidità per risalita e presenza di muschi.		
Descrizione:	Il bene pignorato è parte di un fabbricato che presenta tre piani seminterrati e due piani fuori terra ed è, a sua volta, parte di un aggregato urbano costituito da varie particelle e collocato su un pendio piuttosto accentuato. Il fabbricato presenta vari accessi, quello che interessa l'appartamento oggetto di procedura è costituito da un portone posto su vicolo Costa non identificato da numero civico. La quota su cui si sviluppa l'appartamento è la medesima del punto di accesso posto sul fronte sud-est, tuttavia, data la forte inclinazione dell'area, il fronte nord-est risulta essere interrato quasi per intero ed il fronte sud-ovest risulta essere fuori terra per circa tre piani. Il portone di ingresso conduce ad uno spazio di ingresso-disimpegno che pone in collegamento un piccolo vano, un bagno, un piccolo ripostiglio ed il soggiorno-pranzo. Da quest'ultimo vano, di medie dimensioni, si ha accesso ad una camera da letto dotata di un proprio bagno. Ala nord-est ed ala sud-ovest dell'appartamento sono collegate da una scala di due gradini che raccorda uno sbalzo di quota di circa 40 cm (vedasi planimetria catastale allegata). Il vano soggiorno-pranzo e la camera presentano affacci sul fronte sud-ovest; dal soggiorno, tramite una porta-finestra si ha accesso ad un piccolo balcone con vista panoramica. Ingresso e soggiorno-pranzo presentano affacci sul fronte sud-est, poco illuminato perché adiacente ad un vicolo piuttosto stretto. Gli atri vani, compresi i due bagni, sono privi di aperture. L'abitazione è rifinita con materiali di scarsa qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato con diversa tonalità di colore a finitura opaca mentre i rivestimenti dei bagni sono costituiti da piastrelle di ceramica a finitura lucida. I soffitti/solai sono realizzati con struttura lignea, per lo più a vista nell'ala sud-ovest mentre l'ala nord-est è quasi completamente controsoffittata: nella zona di ingresso e nel vano a questa più prossimo, il controsoffitto è stato demolito per buona parte. La demolizione mostra il solaio realizzato con struttura lignea. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Le pareti nella zona di ingresso, il solaio e il controsoffitto, presentano visibili segni di infiltrazioni dal piano superiore. Sono visibili inoltre macchie di muffa dovute ad umidità nei bagni e nella camera da letto, accentuate dalla mancanza di areazione. Alcune delle piastrelle del pavimento del soggiorno risultano essere danneggiate o spaccate. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera, con annesse persiane in legno. Le porte interne sono di legno. L'altezza interna prevalente nell'ala sud-ovest dell'appartamento è pari a 2,05, con precisione 1,86 sotto trave e 2,17 al soffitto, mentre nell'ala nord-est l'altezza interna prevalente è invece pari a 2,50, con precisione 2,35 mt sotto trave e 2,30 mt nella porzione con controsoffitto. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in alluminio ed una caldaia installata presso il balcone. Sono presenti inoltre gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica, elettricità, e gas		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito

Ubicazione:	Olevano Romano (RM) - VIA DELLE SCALETTE N. 32, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 143, Sub. 501, Categoria C2	Superficie	2,67 mq
Stato conservativo:	Poiché il locale in oggetto è, di fatto, una grotta, la scrivente ritiene che possa considerarsi in normale stato conservativo e manutentivo. La porta metallica posta a chiusura appare invece in cattive condizioni manutentive, in quanto danneggiata dall'umidità nella sua parte inferiore.		
Descrizione:	Il bene pignorato è un piccolo locale ipogeo ad uso deposito, assimilabile ad una grotta poiché ricavato nella roccia sottostante il tracciato di via delle Scalette ed accessibile da un successivo tratto della medesima strada, tramite una porta metallica; pareti e soffitto sono costituiti da grandi pietre, lasciate a vista. Presenta una forma irregolare e la profondità massima del locale è di 4,00 mt circa e si sviluppa in direzione opposta al punto di accesso. L'altezza interna varia da 2,00 mt, in prossimità dell'ingresso, per decrescere a circa 1,4 mt, sul tratto finale. Il varco di accesso presenta una luce massima di 0,90 mt. Il pavimento, per quanto visibile, è in cemento. Non è presente alcun impianto. Il locale appare ingombro di materiale di vario genere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		