

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 300/2023 del R.G.E.

promossa da

ISEO SPV SRL
Codice fiscale: 05045600268
Conegliano (TV)

contro



Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	8
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 300/2023 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 193.000,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31



All'udienza del 04/01/2024, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Dea Bona, 24, scala u, interno 2, piano T

(allegato 1)

DESCRIZIONE

Trattasi di una abitazione posta al piano terra di un edificio composto da n. 3 piani, il fabbricato è sprovvisto di ascensore è posto su via Dea Bona al civico n. 24, l'accesso al condominio avviene tramite un camminamento pedonale posto su strada, che conduce al portone di ingresso. L'abitazione è composta da un vano soggiorno/pranzo, due camere da letto, un vano cucina e due locali bagni, di cui uno senza finestre. L'abitazione è provvista di un'area esterna adibita a giardino e parcheggio, l'accesso all'area è garantita dal cancello carrabile posto su via Dea Bona.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

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

Rotondi Cinzia (Proprietà 1/1)

regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si precisa che il bene è pervenuto all' esecutato per la quota di 1/2 congiuntamente al sig. _____ con acquisto stipulato con il sig. _____ (ex proprietario) tramite atto notaio Pocaterra del 05/04/2007 rep. n° 51535 trascritto presso l'Agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Roma2 il 07/04/2007 al n. 13993 di formalità. **(allegato 2).**

Per la quota di 1/2 tramite acquisto stipulato con il sig. _____ tramite atto a rogito notaio Marmo Fabrizio del 11/04/2013 rep 4907 trascritto presso l'Agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Roma2 il 07/05/2013 a n. 13464 di formalità. **(allegato 3)**

CONFINI

L'abitazione confina a nord con vano scala, int 1 e int. 3, a sud con fabbricato particella 2182, ad est con via Dea Bona, ed in fine a ovest con particella 2139.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,36 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	2,88 m	T
Balcone scoperto	8,28 mq	8,28 mq	0,25	2,07 mq	0,00 m	T
Cortile	114,94 mq	114,94 mq	0,18	20,69 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				143,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si rimette la planimetria catastale in atti e il rilievo dello stato di fatto rilevata dal CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appendice A: confronto tra rilievo del CTU e planimetria catastale in atti

COMUNE DI TIVOLI

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA DEA BONA N. 24
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 74
PARTICELLA 34 SUB 508

ABITAZIONE PIANO TERRA INT. 2

A confine particella 2139

Balcone
mq. 8,28

Letto
mq. 18,51

Letto
mq. 17,13

Giardino
mq. 53,39

Bagno
mq. 5,25

Cucina
mq. 9,65

Sogg./Pranzo
mq. 46,80

WC
mq. 2,08

Giardino pavimentato
mq. 58,55

ACCESSO CARRABILE

A confine via Dea Bona

NORD

SCALA 1:100

A confine particella 2102

A confine Abitazione Int. 1

A confine Abitazione Int. 3

Data presentazione: 26/11/1985 - Data: 08/01/2024 - n. T268265 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Jtema planimetria in atti

MODULARIO
 E. - sig. cont. - 400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 300

(R. DECRETO LEGGE 23 APRILE 1977, N. 651)

Planimetria di via Lotti della Dea Bona
 Ditta _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Piano terra H=3,30
 Abitazione int. e

PROP. INT. 1

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:100

COMPILATA DAL Geometra Giuseppe Tosi
 Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma
 DATA _____
 FIRMA: Giuseppe Tosi

UFFICIO TECNICO ERARIALE
 ROMA
 26 NOV 85
 N.C.E.U.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI
 DATA _____
 PROT. N° _____

via Lotti della Dea Bona

Data presentazione: 26/11/1985 - Data: 08/01/2024 - n. T268265 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H

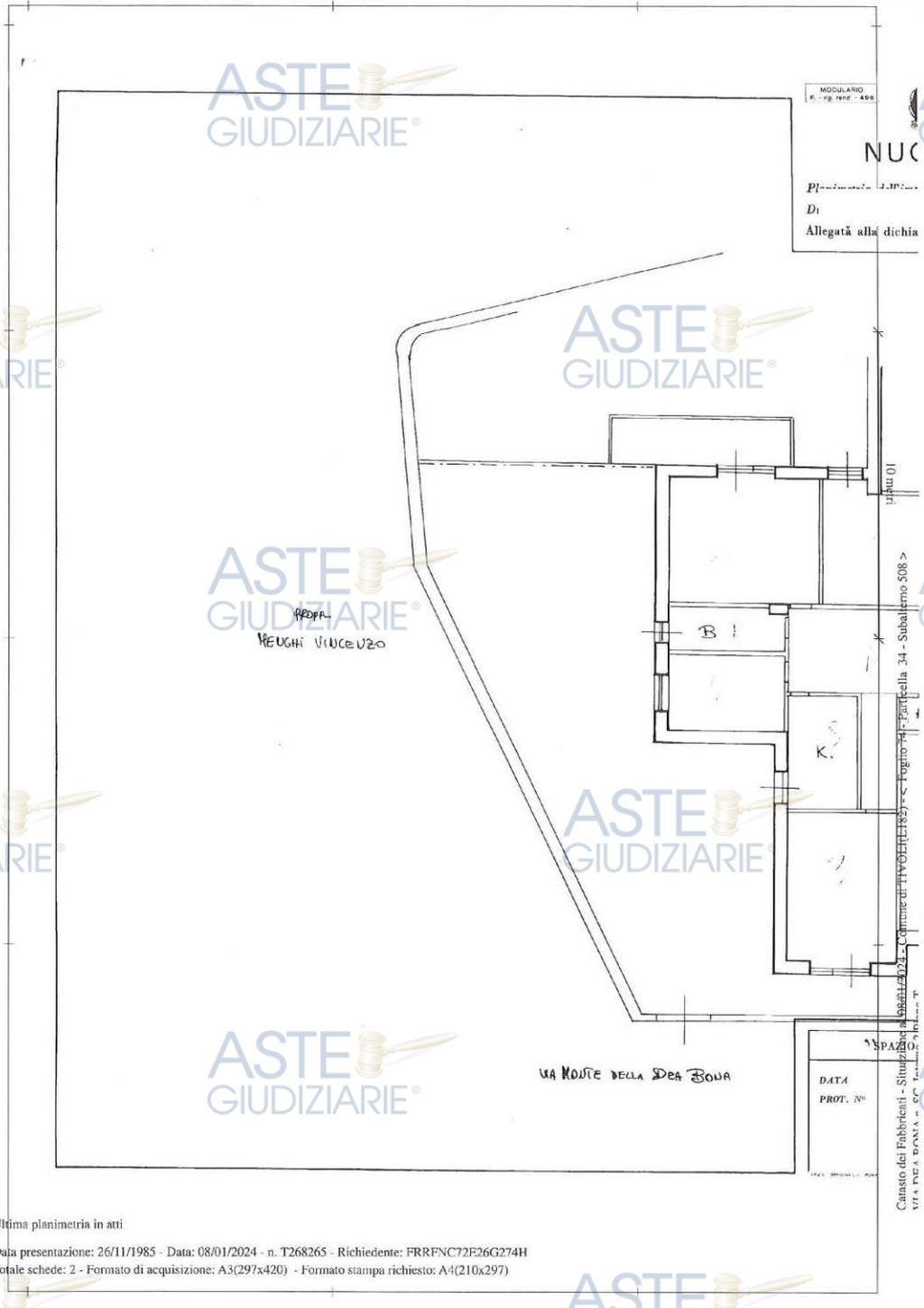
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2024 - Comune di TIVOLI (LT1182) - Foglio 74 - Particella 34 - Subalterno 508 >

100m 01

via Lotti della Dea Bona

Firmato Da: FERRACCI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23f15de15e4692db6b9017f13c44add39

Data presentazione: 26/11/1985 - Data: 08/01/2024 - n. T268265 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/11/1985 - Data: 08/01/2024 - n. T268265 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Catastale in atti



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1985 al 05/04/2007		Catasto Fabbricati Fg 74, Part. 34, Sub. 508 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 1.124,58 Piano T
Dal 05/04/2007 al 11/04/2013		Catasto Fabbricati Fg 74, Part. 34, Sub. 508 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 1.124,58 Piano T
Dal 11/04/2013 al 29/02/2024		Catasto Fabbricati Fg 74, Part. 34, Sub. 508 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 141 mq Rendita € 1.124,58 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	34	508		A/2	3	6,5	141 mq	1124,58 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, ma non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU e la planimetria catastale in atti, catastalmente il civico non è riportato.

Il CTU fa presente che nella mappa del catasto terreni il fabbricato su cui ricade il bene staggito non risulta inserito, per una miglior comprensione si rimette l'estratto di mappa del foglio 74 part 34.

PRECISAZIONI

Nulla da dichiarare

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale; anche se all'interno dell'abitazione risultano alcune macchie di umidità; mentre per l'esterno del fabbricato risultano visibili alcuni distaccamenti del copri ferro dei balconi. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.

Appendice B - Documentazione fotografica



Vista Esterna



ASTE
GIUDIZIARIE® Vista Esterna



Vista interna ingresso





Vista interna soggiorno



Vista interna Cucina





Vista interna Letto



Vista Interna Letto





Vista interna Letto



Vista interna Bagno





Vista interna bagno senza finestra



Vista esterna corte pavimentata





Vista esterna giardino



Vista esterna balcone





Vista esterna portone di ingresso condominiale

PARTI COMUNI

L'abitazione staggita ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni facente parte di un condominio costituito, le cui parti comuni sono caratterizzate dal vano scala, le facciate il camminamento che conduce al portone d'ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da evidenziare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato su cui ricade l'immobile staggito fa parte di un edificio di maggiore consistenza composto di n.3 piani fuori terra, è realizzato in struttura portante in C.A., ed esternamente tamponato con mattoni forati.

L'abitazione è esposta a sud/est sud/ovest. L'accesso all'edificio avviene tramite il camminamento di accesso pedonale che da via Dea Bona conduce al portone di ingresso condominiale. Il bene staggito essendo posto al piano terra e provvisto di un cancello carrabile che conduce alla corte esclusiva pavimentata che può esser utilizzata come parcheggio. Come già detto, internamente l'appartamento versa in uno stato conservativo normale e vi si accede dalla scala condominiale sprovvista di ascensore, è costituita da un soggiorno/pranzo, una cucina, due bagni di cui uno senza finestra, e due camere da letto, La pavimentazione interna è realizzata in parquet laminato, mentre gli infissi interni sono provvisti di vetro camera ed il sistema oscurante è garantito da tapparelle in plastica. Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia, il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas posta nella cucina, per la stessa non è presente libretto dell'impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato anche se risulta esser residente in altra abitazione nel comune di Tivoli come risulta dal certificato di residenza rilasciato in data 10/01/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1985 al 05/04/2007		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carugno Domenico	23/12/1985	78106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2	23/01/1986		2635
Dal 05/04/2007 al 07/05/2013		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Pocaterra	05/04/2007	51535	16529
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	conservatoria del registri immobiliari di Roma2	07/04/2007		13993
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2013	atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notale Fabrizio Marmo	11/04/2013	4907	3430
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	conservatoria dei registri immobiliari di Roma2	07/05/2013	18806	13464
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma2 il 07/04/2007
Reg. gen. 28802 - Reg. part. 8172
Quota: 1/2
Importo: € 300.000,00
A favore di Banca delle Marche spa

Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 300.000,00
Rogante: notaio Luigi Pocaterra
Data: 05/04/2007
N° repertorio: 51536
N° raccolta: 16530

Note: si fa presente che in sede di compravendita del 11/04/2013 a rogito notaio Fabrizio Marmo rep. 4907 con il quale la sig.ra _____ acquistava la quota di comproprietà di 1/2 dal sig. _____, la stessa si accollava e fa propria la residua quota di mutuo di originari €. 300.000,00 concesso dalla Banca delle Marche spa

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 04/09/2023
Reg. gen. 48901 - Reg. part. 34918
Quota: 1/1
A favore di ISEO SPV SRL
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B di PRG, ed è vincolato dal vincolo idrogeologico, secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato non risulta vincolato, è classificato sulle Tav A e Tav. B "Paesaggio degli insediamenti Urbani".



Appendice C – Normativa Urbanistica



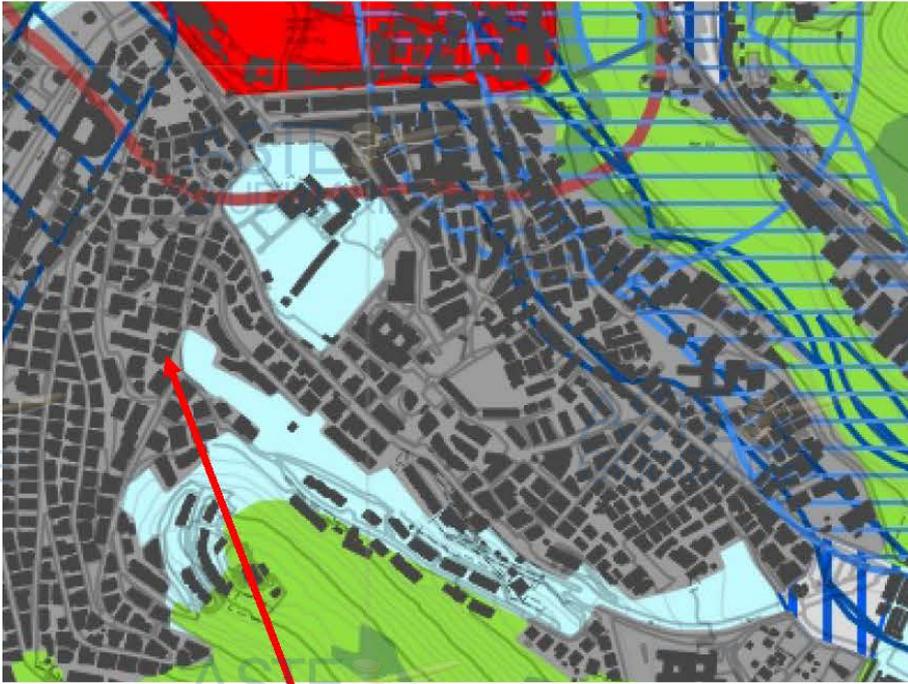
Stralcio Ortofoto



Stralcio P.R.G (Zona B)



Stralcio catastale foglio 74 part. 34



Stralcio P.T.P.R. Tav. A
Paesaggio degli insediamenti urbani



Stralcio P.T.P.R. Tav. B
Paesaggio degli insediamenti urbani



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 155 del 24/10/1961 rilasciata al sig. _____ per la realizzazione di un fabbricato residenziale composto da n. 4 piani fuori terra. Successivamente in data 13/01/1962 fu presentata richiesta in variante per la realizzazione di un piano attico, il comune in data 07/04/1962 rilascia giusta licenza edilizia n. 42. **(allegato 4)**

In data 27/07/2021 con il protocollo 36309 l'esecutata presenta CILA per una diversa distribuzione degli spazi interni, relativa all'abitazione staggita, considerando come situazione ante operam il primo accatastamento del 26/11/1985, e non la situazione approvata con la licenza Edilizia n. 155/1961 detta CILA è stata annoverata presso il comune di Tivoli con il fascicolo n. 351/2021. **(allegato 5)**

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla CILA del 27/07/2021 prot. 36309, ma non vi è corrispondenza tra quanto autorizzato e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, a seguito di CILA, occorre predisporre variazione catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni; per la CILA sopra citata non risulta al CTU che la fine lavori sia stata depositata presso gli uffici comunali.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato è stato rilasciato certificato di abitabilità il 05/02/1963 **(vedasi allegato n. 6)**, relativo al fabbricato realizzato con Licenza edilizia n. 42 del 07/04/1962

Premesso che l'abitabilità del 05/02/1963 rilasciata fa riferimento, come già sopraddetto, ai verbali di sopralluogo del 05/01/1963 e 05/02/1963, detta abitabilità per l'unità immobiliare staggita, ad oggi non viene ritenuta valida dal CTU, in quanto rispetto a quanto realizzato con Licenza edilizia n. 42/1962, sono state apportate delle variazioni essenziali a seguito di CILA (diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica impianti) tali da modificare sull'assetto planimetrico/impiantistico iniziale dell'immobile, per cui successivamente alla CILA presentata prot. 36309/2021, si rendeva necessaria (cosiccome si rende tutt'ora) una nuova richiesta di Agibilità, in virtù delle modifiche apportate (art. 24 comma 1, comma 2 lettera c del DPR 380/2021.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

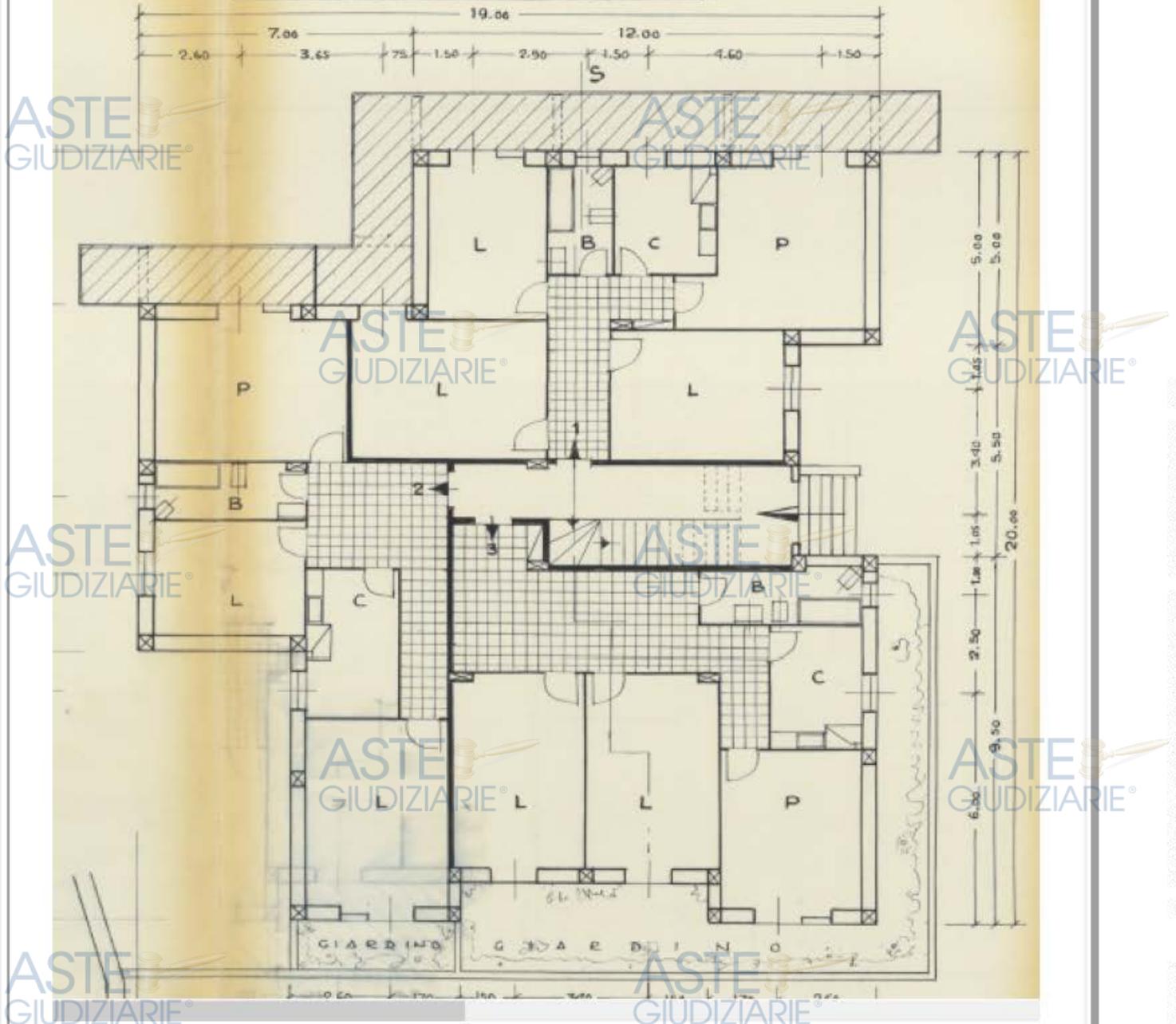
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

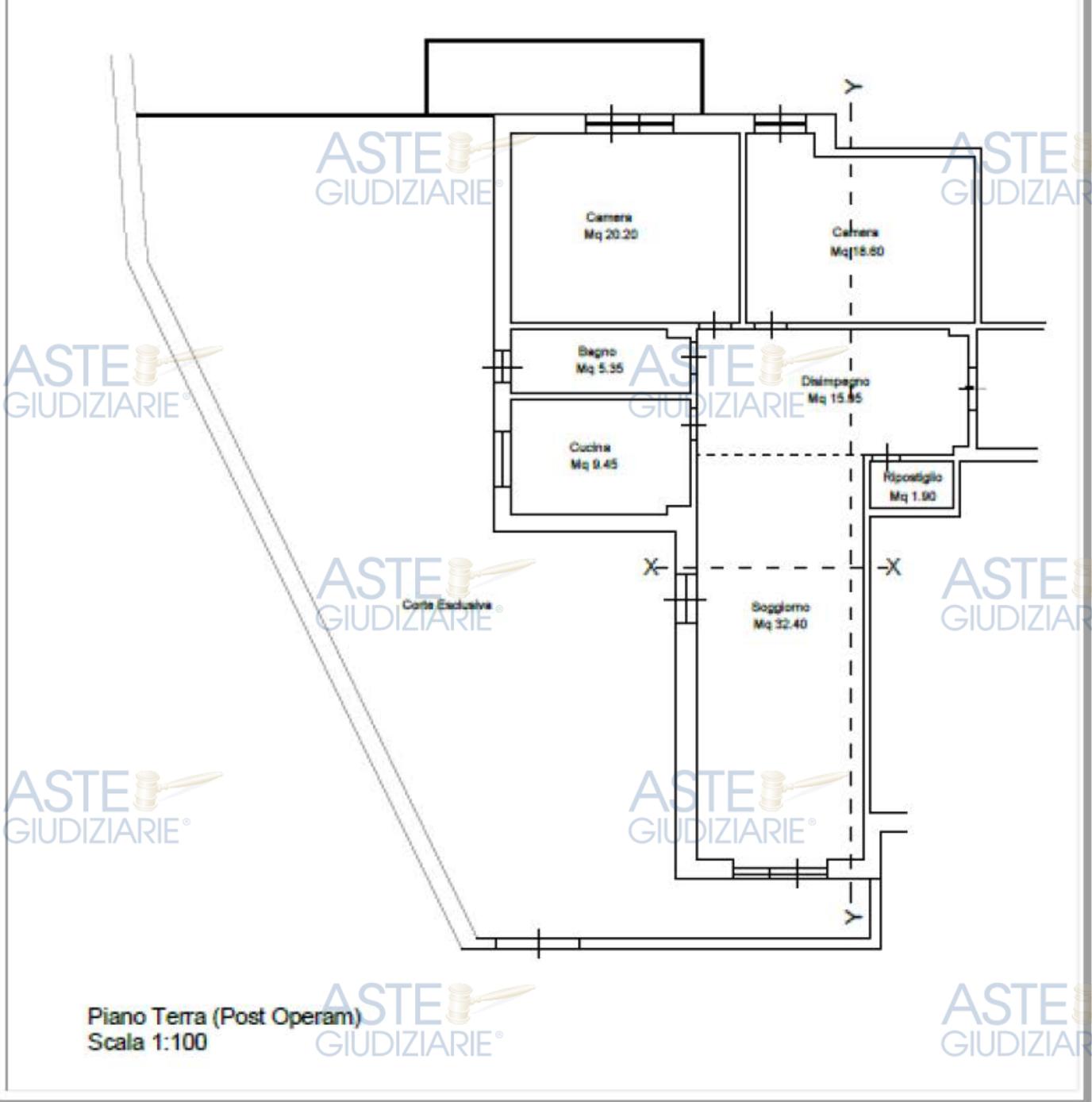
Appendice F:

Stralcio del progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 155 del 24/10/1961

Piano Terra

PIANTA PIANO TERRENO - 1/100





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

Il CTU in data 01/03/2024 ha effettuato formale richiesta tramite email all'amministratore pro tempore del condominio nella persona sig. A.B. chiedendo, rispetto all'abitazione oggetto di procedura le seguenti informazioni:

- 1) L'ammontare medio delle spese condominiali;
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute in corso, e nell'anno precedente;
- 3) L'eventuali spese straordinarie previste e deliberate;
- 4) i millesimi in capo all'abitazione staggita.

L'amministratore ha fornito le seguenti informazioni:

L'ammontare medio annuo delle spese condominiali ammonta ad € 562,70.

L'esecuta ha un debito residuo di €. 1.125,54 relativamente alle spese ordinarie condominiali per gli anni 2023/2024.

Con delibera di assemblea condominiale del 09/04/2024 sono stati deliberati dei lavori di risanamento del fabbricato, per un importo di €. 119.982,12 + IVA per lavori di rifacimento corte esterna ingresso condominio, rifacimento terrazzi rifacimento facciate e frontalini balconi, oneri di sicurezza. Nella stessa delibera è stato approvato un compenso all'amministratore pari al 3% dell'importo lavori quale compenso per la gestione straordinaria.

Con delibera di assemblea condominiale del 14/05/2024 è stato deliberato l'incarico all'arch. Giacchero un compenso pari al 8% dell'importo lavori per la direzione dei lavori e responsabile della sicurezza.

I millesimi in capo all'abitazione staggita sono :

Tabella A (proprietà generale) 89,38/1000

Tabella B (scale) 55,38/1000

(allegato n. 7)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. degli immobili si attesta intorno ad €/mq. 1.600,00.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che ai valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il secondo semestre del 2023, l'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. che va da un minimo di €. 1100,00 ad un massimo di € 1.650,00 per abitazioni di tipo civile, in uno stato conservativo normale (vedasi appendice seguente). Il valore di stima ricercato per il bene staggito sarà data dalla media degli anzidetti valori, ossia media aritmetica tra il valore di mercato e il valore OMI. Pertanto si avrà un valore pari ad €/mq. 1.450,00; che viene arrotondato ad €/mq. 1.500,00. Detto valore tiene conto delle caratteristiche estrinseche in cui il bene si colloca.

Appendice L - Estratto valori OMI 2° semestre anno 2023

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: TIVOLI

Fascia/zona: Centrale(CENTRO ABITATO)

Codice zona: B1

Microzona: 1

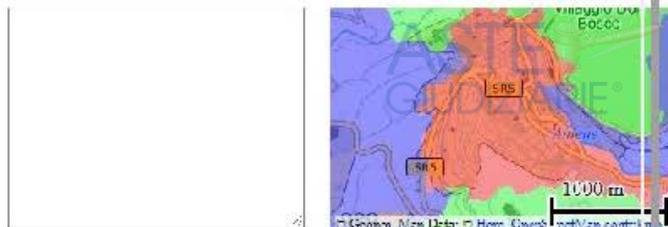
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	5,0	7,0	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1400	L	4,5	6,5	L
Box	Normale	650	950	L	3	4,5	L
Ville e Villini	Normale	1300	1850	L	5,3	7,5	L

Stampa

Legenda



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Dea Bona, 24, scala u, interno 2, piano Terra
 Trattasi di una abitazione posta al piano terra di un edificio composto da n. 3 piani, il fabbricato è sprovvisto di ascensore. Il fabbricato è posto su via Dea Bona al civico n. 24, l'accesso al condominio avviene tramite un camminamento pedonale posto su strada, che conduce al portone di ingresso. L'abitazione è composta da un vano soggiorno pranzo, due camere da letto, un vano cucina e due locali bagni, di cui uno senza finestre. L'abitazione è provvista di un area esterna adibita a giardino e parcheggio, in quanto l'area esterna è provvista di cancello carrabile posto su via Dea Bona.
 Identificato al catasto Fabbricati - Foglio n. 74, Part. 34, Sub. 508, Categoria A/2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Via Dea Bona, 24, scala U, interno 2, piano Terra	143,76 mq	1.500,00 €/mq	€ 215.640,00	100,00%	€ 215.640,00
Valore di stima:					€ 215.640,00

Valore di stima: € 215.640,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	1.125,54	€

Valore finale di stima: € 192.950,46

Che si arrotonda a € 193.000,00

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

Palestrina, li 31/05/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Ferracci Francesco

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
27 di 31

Allegato 1: Visure e planimetrie

Allegato 2: Atto di provenienza a rogito notaio Pocaterra del 05/04/2007 rep 51535

Allegato 3: Atto di provenienza a rogito notaio Marmo del 11/04/2013 rep 4907

Allegato 4: Licenza Edilizia n. 155/1961

Allegato 5: CILA prot. 36309 del 27/07/2021

Allegato 6: Abitabilità

Allegato 7: Documentazione condominiale

Allegato 8: Rilievo CTU



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Dea Bona, 24, scala u, interno 2, piano t
Trattasi di una abitazione posta al piano terra di un edificio composto da n. 3 piani, il fabbricato è sprovvisto di ascensore. Il fabbricato è posto su via Dea Bona al civico n. 24, l'accesso al condominio avviene tramite un camminamento pedonale posto su strada, che conduce al portone di ingresso. L'abitazione è composta da un vano soggiorno pranzo, due camere da letto, un vano cucina e due locali bagni, di cui uno senza finestre. L'abitazione è provvista di un area esterna adibita a giardino e parcheggio, ci si accede tramite un cancello carrabile posto su via Dea Bona. Identificato al catasto Fabbricati - Foglio. 74, Particella 34, Sub. 508, Categoria A/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Prezzo base d'asta: € 193.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Dea Bona, 24, scala u, interno 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 34, Sub. 508, Categoria A/2	Superficie	143,76 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale; anche se all'interno dell'abitazione risultano alcune macchie di umidità; mentre per l'esterno del fabbricato risultano visibile alcuni distaccamenti del copri ferro dei balconi. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.		
Descrizione:	Trattasi di una abitazione posta al piano terra di un edificio composto da n. 3 piani, il fabbricato è sprovvisto di ascensore. Il fabbricato è posto su via Dea Bona al civico n. 24, l'accesso al condominio avviene tramite un camminamento pedonale posto su strada, che conduce al portone di ingresso. L'abitazione è composta da un vano soggiorno pranzo, due camere da letto, un vano cucina e due locali bagni, di cui uno senza finestre. L'abitazione è provvista di un area esterna adibita a giardino e parcheggio, ci si accede tramite di cancello carrabile posto su via Dea Bona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato anche se risulta esser residente in altra abitazione nel comune di Tivoli come risulta dal certificato di residenza rilasciato in data 10/01/2024.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma2 il 07/04/2007

Reg. gen. 28802 - Reg. part. 8172

Quota: 1/2

Importo: € 300.000,00

A favore di Banca delle Marche spa

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 300.000,00

Rogante: notaio Luigi Pocaterra

Data: 05/04/2007

N° repertorio: 51536

N° raccolta: 16530

- Note: si fa presente che in sede di compravendita del 11/04/2013 a rogito notaio Fabrizio Marmo rep. 4907 con il quale la sig.ra acquistava la quota di comproprietà di 1/2 dal si. si accollava e fa propria la residua quota di mutuo di originari €. 300.000,00 concesso dalla Banca delle Marche spa

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 04/09/2023

Reg. gen. 48901 - Reg. part. 34918

Quota: 1/1

A favore di ISEO SPV SRL

Contro

Formalità a carico dell'acquirente