

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maffi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2024 del R.G.E.

promossa da

Evolve SPV s.r.l.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	11

Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2024 del R.G.E.....	24



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.806,97	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T.....	26



All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Ing. Maffi Massimiliano, con studio in Via della Stella 323 INT. 0 - 00036 - Palestrina (RM), email m.maffi@studiomafficapretti.it, PEC m.maffi@pec.ording.roma.it, Tel. 3428072743, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.0105982,12.8416795)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T (Coord. Geografiche: 42.0105982,12.8416795)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/4, sub. 2, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra.

La zona è centrale a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SP32a oltre alla viabilità interna.

Si riporta che catastalmente l'immobile risulta censito alla Via Roma 61.

L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: doppio ingresso da vano scala comune, soggiorno, tre camere, due camerette, cucina e bagno, oltre a due balconi.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta internamente in parte scarso ed in parte sufficiente, scarso sui prospetti, necessitando di visibili interventi di ristrutturazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/03/2025.

Custode delle chiavi: Valerio Ottaviani

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.

Tentativo di accesso avvenuto in data 24 ottobre 2024 alla presenza del fotografo e del custode. In tale data l'immobile è stato identificato solo mediante estratto di mappa, ossia basandosi sul foglio e sulla particella, essendo la toponomastica errata e fuorviante e non essendosi presentato l'esecutato. Inoltre la porzione interessata dello stabile (piani terra, primo e secondo) dalla visione esterna sembra risultare completamente disabitato, essendo il cancello del vialetto di accesso allo stesso chiuso mediante saldatura e non potendo quindi accedere neanche sulle scale condominiali. Non risultano presenti esternamente nemmeno i citofoni.

Per i motivi suddetti il Giudice ha emesso istanza di liberazione potendo quindi effettuare il sopralluogo il 10 febbraio 2025 alla presenza del fabbro, del custode e del fotografo, avendo il custode allertato la forza pubblica. Avendo appurato che l'immobile sembrava occupato abusivamente è stato effettuato un nuovo accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica, in data 03 marzo 2025.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

Il cespite in esame è costituito da un immobile di categoria catastale C/2, sub. 1, adibito a cantina su unico livello al piano terra di un edificio che conta tre piani fuori terra.

La zona è centrale a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SP32a oltre alla viabilità interna.

Si riporta che catastalmente l'immobile risulta censito alla Via Roma 61.

La cantina catastalmente risulta composta da unico ambiente con doppio accesso.

Si riporta che in planimetria catastale è riportata la dicitura "garage".

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta scarso sia internamente che sui prospetti, necessitando di visibili interventi di ristrutturazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/02/2025.

Custode delle chiavi: Valerio Ottaviani

Tentativo di accesso avvenuto in data 24 ottobre 2024 alla presenza del fotografo e del custode. In tale data l'immobile è stato identificato solo mediante estratto di mappa, ossia basandosi sul foglio e sulla particella, essendo la toponomastica errata e fuorviante e non essendosi presentato l'esecutato. Inoltre la porzione interessata dello stabile (piani terra, primo e secondo) dalla visione esterna sembra risultare completamente disabitato, essendo il cancello del vialetto di accesso allo stesso chiuso mediante saldatura e non potendo quindi accedere neanche sulle scale condominiali. Non risultano presenti esternamente nemmeno i citofoni.

Per i motivi suddetti il Giudice ha emesso istanza di liberazione potendo quindi effettuare il sopralluogo il 10 febbraio 2025 alla presenza del fabbro, del custode e del fotografo, avendo il custode allertato la forza pubblica. Avendo appurato che l'immobile sembrava occupato abusivamente è stato effettuato un nuovo accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica, in data 03 marzo 2025.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato risulta, alla data dell'acquisto dell'immobile, in stato civile libero; risulta coniugato alla data della notifica del pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato risulta, alla data dell'acquisto dell'immobile, in stato civile libero;
risulta coniugato alla data della notifica del pignoramento.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

L'immobile confina con vano scala, altra proprietà sui tre lati.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

L'immobile confina con vano scala, altra proprietà sui tre lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,3	1,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				98,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	68,00 mq	81,00 mq	0,25	20,25 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale viene quantificata al 25% della superficie lorda come da DPR 138/98 come pertinenza dell'appartamento sub. 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 24/03/2000		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 143, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani
Dal 24/03/2000 al 20/05/2002		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 143, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70
Dal 20/05/2002 al 07/11/2002		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 143, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani
Dal 07/11/2002 al 12/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 143, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 251,77 Piano 1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 24/03/2000		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 143, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 66 mq
Dal 24/03/2000 al 20/05/2002		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 143, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 66 mq Rendita € 153,39
Dal 20/05/2002 al 07/11/2002		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 143, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 66 mq Rendita € 153,39
Dal 07/11/2002 al 12/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 143, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 66 mq Superficie catastale 88 mq Rendita € 153,39

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	143	2		A4	2	6,5 vani	101 mq	251,77 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si trova corrispondenza tra lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso e quanto riportato nella planimetria catastale avendo riscontrato le seguenti difformità:

frazionamento in due unità mediante la realizzazione di tramezzature, realizzazione di un secondo bagno, aperture di porte interne, realizzazione della cucina in altro vano. Si riporta che il rilievo metrico effettuato non trova riscontro con quanto riportato in planimetria catastale sia per il posizionamento degli infissi esterni sia per le murature/tramezzature, dovendo effettuare quantomeno una esatta rappresentazione grafica a difformità eliminate/sanate.

Le suddette difformità devono essere eliminate mediante ripristino con opere edili.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	143	1		C2	7	66 mq	88 mq	153,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si trova corrispondenza tra lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso e quanto riportato nella planimetria catastale avendo riscontrato le seguenti difformità:

frazionamento in due unità a futuro uso abitativo mediante la realizzazione di tramezzature, realizzazione di impianti per bagni ed angoli cottura, presenza di soppalchi in muratura e carpenteria in ferro.

Le suddette difformità devono essere eliminate mediante ripristino con opere edili.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

Essendo l'immobile stato frazionato in due unità, di cui quella con l'accesso dalla scala condominiale occupata abusivamente, lo stato manutentivo di quella non occupata risulta scarso presentando internamente tracce di infiltrazioni generalizzate, mancanza parziale degli intonaci, mancanza dei servizi igienico sanitari nel bagno, mancanza di parte degli infissi interni, vetustà e non funzionamento degli impianti (impianto termico non presente).

Lo stato manutentivo di quella occupata risulta invece sufficiente, con l'impianto elettrico funzionante ma allacciato abusivamente così come riferito dalle forze dell'ordine, impianto idrico sanitario presente ma non

funzionante, impianto di riscaldamento assente.
Lo stato manutentivo sui prospetti risulta scarso.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta scarso sia internamente che sui prospetti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale solo per quanto riguarda la scala interna di accesso agli appartamenti.

Non risulta nominato un amministratore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale solo per quanto riguarda la scala interna di accesso agli appartamenti.

Non risulta nominato un amministratore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi ed usi civici sui beni pignorati.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi ed usi civici sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

La struttura portante in elevazione è costituita da muratura; solai a struttura mista latero-cementizia costituita da travetti od elementi in ferro e pignatte e getto di cls.

La copertura risulta a lastrico.

I prospetti sono rifiniti parte ad intonaco e parte allo stato rustico.

All'appartamento si accede dalla Via della Pineta mediante un passaggio scosceso e non mantenuto che costeggia il condominio adiacente. Non risulta in essere una eventuale servitù di passaggio.

L'accesso dalla scala condominiale non è risultato possibile in quanto probabilmente le chiavi risultano in possesso di altro custode giudiziario per procedure in atto sugli altri appartamenti, così come riferito dalle

forze dell'ordine presenti al sopralluogo. Lo stesso è avvenuto da una portafinestra per una porzione e da una finestra per l'altra (quella occupata). Entrando però si è potuto appurare la possibilità di eccedere normalmente anche dal vano scala condominiale.

Lo stato manutentivo degli immobili è già stato riportato in precedenza.

Le pareti risultano parzialmente intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite con maioliche nella cucina e nel bagno. La pavimentazione risulta in ceramica o marmette. Gli infissi interni (porte) risultano in legno e quelli esterni parte in legno e parte in alluminio con vetro semplice, protetti esternamente da scuri in alluminio.

La porta d'ingresso risulta in legno non blindata. Impianti elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia ma parzialmente funzionanti. L'impianto di riscaldamento è assente. Non sono presenti condizionatori.

L'altezza interna risulta essere pari a 282 cm e 290 cm in alcuni vani.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

La struttura portante in elevazione è costituita da muratura; solai a struttura mista latero-cementizia costituita da travetti od elementi in ferro e pignatte e getto di cls.

La copertura risulta a lastrico.

I prospetti sono rifiniti parte ad intonaco e parte allo stato rustico.

Alla cantina si accede dal vano scala condominiale ed area esterna.

Lo stato manutentivo risulta scarso sia internamente che sui prospetti. L'accesso risulta protetto da grate in ferro. Internamente le pareti risultano intonacate e tinteggiate, con elementi in pietra, La pavimentazione risulta in ceramica.

Il soffitto risulta a volta, con altezze che variano sino a 4 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero ed in stato di abbandono.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2002		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo Corigliano	07/11/2002	36159	9722
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/11/2002	47913	33971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	15/11/2002	17019	

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.

Atto di provenienza allegato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2002		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo Corigliano	07/11/2002	36159	9722
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/11/2002	47913	33971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	15/11/2002	17019	

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.

Atto di provenienza allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 08/11/2002
Reg. gen. 47914 - Reg. part. 11186
Quota: 1/1
Importo: € 174.000,00
A favore di Intesabci Spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.000,00
Note: Rinnovata in data 18.10.2022, Rp. 10266, Rg. 57979.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 18/10/2022
Reg. gen. 57979 - Reg. part. 10266
Quota: 1/1
Importo: € 174.000,00
A favore di Intesabci Spa, Evolve SPV s.r.l.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 28/02/2024
Reg. gen. 10561 - Reg. part. 7861

Quota: 1/1

A favore di Evolve SPV s.r.l.

Contro

Formalità a carico della procedura

Dalla relazione notarile emerge la presenza di un pignoramento precedente di formalità n. 22457 del 27.10.2007 a favore di Italfondario Spa, provvedimento estinto con: GE Dott.ssa Francesca Coccoli RGE 2712/2007 udienza del 29.03.2018 come riportato nella relazione iniziale del custode.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 08/11/2002
Reg. gen. 47914 - Reg. part. 11186
Quota: 1/1
Importo: € 174.000,00
A favore di Intesabci Spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.000,00
Note: Rinnovata in data 18.10.2022, Rp. 10266, Rg. 57979.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 18/10/2022
Reg. gen. 57979 - Reg. part. 10266
Quota: 1/1
Importo: € 174.000,00
A favore di Intesabci Spa, Evolve SPV s.r.l.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 28/02/2024
Reg. gen. 10561 - Reg. part. 7861
Quota: 1/1
A favore di Evolve SPV s.r.l.
Contro
Formalità a carico della procedura

Dalla relazione notarile emerge la presenza di un pignoramento precedente di formalità n. 22457 del 27.10.2007 a favore di Italfondario Spa, provvedimento estinto con: GE Dott.ssa Francesca Coccoli RGE 2712/2007 udienza del 29.03.2018 come riportato nella relazione iniziale del custode.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

L'immobile ricade in zona B12 del Piano Regolatore Generale del Comune.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A_21_366:

Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani - Aree di Visuale;

Tav. B_21_366: Aree urbanizzate del PTPR - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

L'immobile ricade in zona B12 del Piano Regolatore Generale del Comune.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A_21_366:

Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani - Aree di Visuale;

Tav. B_21_366: Aree urbanizzate del PTPR - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

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

L'esperto in data 19/11/2024, prot. 13222, ha richiesto l'accesso agli atti presso il Comune di San Polo dei Cavalieri richiedendo tutta la documentazione urbanistica inerente l'immobile presente in archivio.

Il Comune in data 27/11/2024 risponde con una "dichiarazione di irreperibilità del fascicolo" come di seguito riportato:

- assenza del fascicolo progettuale dell'immobile sito in Via della Pineta n. 4 (catastralmente Via Roma n. 61), meglio distinto in Catasto fabbricati al Fg. 20, P.la 143;
- presenza nel registro delle nuove costruzioni del nominativo attribuito al primo proprietario del fabbricato in questione, Sig. _____ risale all'anno 1947.

Anche l'atto di provenienza del 2002 riporta la dichiarazione che l'immobile risulta edificato prima del 1967.

Infine la visura catastale non riporta modifiche per titoli urbanistici presentati dopo la data di impianto.

In virtù di quanto suddetto, e vista la dichiarazione del Comune, si può presumibilmente affermare che l'immobile risulta edificato prima del 1967.

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.

Progetto non presente presso gli archivi comunali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

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

L'esperto in data 19/11/2024, prot. 13222, ha richiesto l'accesso agli atti presso il Comune di San Polo dei Cavalieri richiedendo tutta la documentazione urbanistica inerente l'immobile presente in archivio.

Il Comune in data 27/11/2024 risponde con una "dichiarazione di irreperibilità del fascicolo" come di seguito riportato:

- assenza del fascicolo progettuale dell'immobile sito in Via della Pineta n. 4 (catastalmente Via Roma n. 61), meglio distinto in Catasto fabbricati al Fg. 20, P.lla 143;
- presenza nel registro delle nuove costruzioni del nominativo attribuito al primo proprietario del fabbricato in questione, Sig. _____ risalente all'anno 1947.

Anche l'atto di provenienza del 2002 riporta la dichiarazione che l'immobile risulta edificato prima del 1967.

Infine la visura catastale non riporta modifiche per titoli urbanistici presentati dopo la data di impianto.

In virtù di quanto suddetto, e vista la dichiarazione del Comune, si può presumibilmente affermare che l'immobile risulta edificato prima del 1967.

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.

Progetto non presente presso gli archivi comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1

Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/4, sub. 2, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra. La zona è centrale a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SP32a oltre alla viabilità interna. Si riporta che catastalmente l'immobile risulta censito alla Via Roma 61. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: doppio ingresso da vano scala comune, soggiorno, tre camere, due camerette, cucina e bagno, oltre a due balconi. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta internamente in parte scarso ed in parte sufficiente, scarso sui prospetti, necessitando di visibili interventi di ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 143, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 41.317,17

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente

apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice) e di euro 5.000,00 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante ripristino con opere e la presentazione in Catasto Fabbricati di una esatta rappresentazione grafica.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T

Il cespite in esame è costituito da un immobile di categoria catastale C/2, sub. 1, adibito a cantina su unico livello al piano terra di un edificio che conta tre piani fuori terra. La zona è centrale a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SP32a oltre alla viabilità interna. Si riporta che catastalmente l'immobile risulta censito alla Via Roma 61. La cantina catastalmente risulta composta da unico ambiente con doppio accesso. Si riporta che in planimetria catastale è riportata la dicitura "garage". Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta scarso sia internamente che sui prospetti, necessitando di visibili interventi di ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 143, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 8.468,35

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice) e di euro 4.000,00 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante ripristino con opere.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1	98,80 mq	41.819,00 €/mq	€ 41.317,17	100,00%	€ 41.317,17
Bene N° 2 - Cantina San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T	20,25 mq	41.819,00 €/mq	€ 8.468,35	100,00%	€ 8.468,35
Valore di stima:					€ 49.785,52

Valore di stima: € 49.785,52

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€

Valore finale di stima: € 35.806,97

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice) e di euro 9.000,00 per la regolarizzazione delle difformità rilevate al sopralluogo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 07/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Maffi Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di irreperibilità titoli urbanistici
- ✓ N° 7 Google maps - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Tabelle MCA
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo quotato e difformità
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevute invio raccomandate alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1
Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/4, sub. 2, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra. La zona è centrale a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SP32a oltre alla viabilità interna. Si riporta che catastalmente l'immobile risulta censito alla Via Roma 61. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: doppio ingresso da vano scala comune, soggiorno, tre camere, due camerette, cucina e bagno, oltre a due balconi. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta internamente in parte scarso ed in parte sufficiente, scarso sui prospetti, necessitando di visibili interventi di ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 143, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B12 del Piano Regolatore Generale del Comune. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A_21_366: Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani - Aree di Visuale; Tav. B_21_366: Aree urbanizzate del PTPR - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T
Il cespite in esame è costituito da un immobile di categoria catastale C/2, sub. 1, adibito a cantina su unico livello al piano terra di un edificio che conta tre piani fuori terra. La zona è centrale a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SP32a oltre alla viabilità interna. Si riporta che catastalmente l'immobile risulta censito alla Via Roma 61. La cantina catastalmente risulta composta da unico ambiente con doppio accesso. Si riporta che in planimetria catastale è riportata la dicitura "garage". Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta scarso sia internamente che sui prospetti, necessitando di visibili interventi di ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 143, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B12 del Piano Regolatore Generale del Comune. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A_21_366: Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani - Aree di Visuale; Tav. B_21_366: Aree urbanizzate del PTPR - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

Prezzo base d'asta: € 35.806,97

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.806,97

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 143, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	98,80 mq
Stato conservativo:	Essendo l'immobile stato frazionato in due unità, di cui quella con l'accesso dalla scala condominiale occupata abusivamente, lo stato manutentivo di quella non occupata risulta scarso presentando internamente tracce di infiltrazioni generalizzate, mancanza parziale degli intonaci, mancanza dei servizi igienico sanitari nel bagno, mancanza di parte degli infissi interni, vetustà e non funzionamento degli impianti (impianto termico non presente). Lo stato manutentivo di quella occupata risulta invece sufficiente, con l'impianto elettrico funzionante ma allacciato abusivamente così come riferito dalle forze dell'ordine, impianto idrico sanitario presente ma non funzionante, impianto di riscaldamento assente. Lo stato manutentivo sui prospetti risulta scarso.		
Descrizione:	Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/4, sub. 2, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra. La zona è centrale a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SP32a oltre alla viabilità interna. Si riporta che catastalmente l'immobile risulta censito alla Via Roma 61. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: doppio ingresso da vano scala comune, soggiorno, tre camere, due camerette, cucina e bagno, oltre a due balconi. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta internamente in parte scarso ed in parte sufficiente, scarso sui prospetti, necessitando di visibili interventi di ristrutturazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Pineta 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 143, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	20,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta scarso sia internamente che sui prospetti.		
Descrizione:	Il cespite in esame è costituito da un immobile di categoria catastale C/2, sub. 1, adibito a cantina su unico livello al piano terra di un edificio che conta tre piani fuori terra. La zona è centrale a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SP32a oltre alla viabilità interna. Si riporta che catastalmente l'immobile risulta censito alla Via Roma 61. La cantina catastalmente risulta composta da unico ambiente con doppio accesso. Si riporta che in planimetria catastale è riportata la dicitura "garage". Lo stato di		

	conservazione dell'unità immobiliare risulta scarso sia internamente che sui prospetti, necessitando di visibili interventi di ristrutturazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 08/11/2002
Reg. gen. 47914 - Reg. part. 11186
Quota: 1/1
Importo: € 174.000,00
A favore di Intesabci Spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.000,00
Note: Rinnovata in data 18.10.2022, Rp. 10266, Rg. 57979.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 18/10/2022
Reg. gen. 57979 - Reg. part. 10266
Quota: 1/1
Importo: € 174.000,00
A favore di Intesabci Spa, Evolve SPV s.r.l.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 28/02/2024
Reg. gen. 10561 - Reg. part. 7861
Quota: 1/1
A favore di Evolve SPV s.r.l.
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM) - VIA DELLA PINETA 4, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 08/11/2002
Reg. gen. 47914 - Reg. part. 11186
Quota: 1/1
Importo: € 174.000,00



A favore di Intesabci Spa

Contro Stirpe Luca

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 98.000,00

Note: Rinnovata in data 18.10.2022, Rp. 10266, Rg. 57979.

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

Iscritto a Roma 2 il 18/10/2022

Reg. gen. 57979 - Reg. part. 10266

Quota: 1/1

Importo: € 174.000,00

A favore di Intesabci Spa, Evolve SPV s.r.l.

Contro :

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 98.000,00



Trascrizioni



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

Trascritto a Roma 2 il 28/02/2024

Reg. gen. 10561 - Reg. part. 7861

Quota: 1/1

A favore di Evolve SPV s.r.l.

Contro

Formalità a carico della procedura

