

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.400,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



INCARICO

In data 02/03/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), email antonello.amicone@gmail.com, PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 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 Sant'Oreste (RM) - Località Capannacce o Stazione Sant'Oreste, Via Flaminia Km. 42,00 all'altezza di Largo Soratte, piano 1

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

COMPOSTO DA UN'ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Cat. A/4, cl 4, Cons. 8 vani)

L'Immobile è situato in una zona periferica che dista circa 3,00 Km dal centro abitato del Comune di Sant'Oreste (Rm), in Località Capannacce o Stazione Sant'Oreste, Via Flaminia Km. 42 ed è apparso rifinito, arredato, funzionale al proprio scopo e frazionato impropriamente in due unità immobiliari indipendenti, non comunicanti tra loro e provviste ognuna di un proprio ingresso autonomo raggiungibile esclusivamente dall'esterno.

Le due unità immobiliari irregolarmente costituite, occupano interamente l'intero volume che caratterizza il PIANO PRIMO del fabbricato, sono provviste rispettivamente di una propria autonomia funzionale e di una correlazione impiantistica dovuta dalla presenza di servizi igienici e di cucine.

La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare ed è identificata catastalmente da un unico subalterno; dove lo spazio appare suddiviso da tramezzature e setti murari che ne articolano la conformazione spaziale composta da:

UN'UNITA' IMMOBILIARE DI DIMENSIONI MAGGIORI

- Ingresso, soggiorno con camino, disimpegno, cucina, bagno e due camere, oltre i due terrazzi e l'area antistante l'accesso.

UN'UNITA' IMMOBILIARE DI DIMENSIONI MINORI.

- Ingresso, piccolo disimpegno, cucina, bagno e camera, oltre l'area antistante l'accesso.

Le varie stanze "dell'immobile" appaiono rifinite, le pareti sono intonacate, tinteggiate e/o rivestite con carta da parati di colori chiari, il solaio di calpestio risulta sormontato da pavimentazione in marmo e piastrelle, le pareti dei bagni come quelle delle cucine sono parzialmente rivestite da piastrelle e/o pannelli in legno.

L'appartamento versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso; le pareti orizzontali e quelle verticali presentano numerose esfoliazioni e distacchi superficiali dovuti ad infiltrazioni di acqua provenienti probabilmente dal solaio di copertura, che dovrà essere oggetto di opportuni accertamenti in merito alla sua tenuta all'acqua.

Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: l'impianto elettrico (i certificati di conformità non sono stati reperiti), l'impianto di riscaldamento (sono presenti termosifoni all'interno dei vani), l'impianto idrico, l'impianto fognario (collegato alla condotta Comunale), l'impianto del gas e l'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse o staccate o mal funzionanti.

Completano la consistenza del bene le aree esterne che sono individuate dalla presenza di un terrazzo prospiciente gli ingressi, un terrazzo laterale (lungo e stretto, parallelo alla Via Flaminia) ed uno retrostante di dimensioni maggiori.



Il raggiungimento dell'area antistante gli accessi avviene esclusivamente dall'esterno, mediante l'attraversamento prima dell'ingresso, composto da un cancello carrabile e da uno pedonale (posti in aderenza alla Via Flaminia) e poi mediante il transito sulla corte esterna (di altra proprietà non oggetto della presente procedura), composta quasi interamente da giardino e da percorsi pedonali che conducono alla scala di collegamento con il terrazzo dell'abitazione posta al piano superiore. Detta circostanza attribuisce all'immobile una condizione di interclusione rispetto al contesto in cui si trova, non essendo raggiungibile in altro modo. La vegetazione insistente nel giardino esterno è apparsa scarsamente mantenuta, non adeguatamente potata ed a rischio di caduta.

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.

Il bene oggetto della presente relazione, ricade all'interno di un manufatto di maggior consistenza composto da due piani fuori terra, edificato intorno alla metà degli anni 60° all'interno delle allora particelle N° 157, 162 e 164 in virtù di autorizzazione Comunale rilasciata in data 30/07/1962 e di successiva Licenza Edilizia del 15/01/1966 per la sopraelevazione del fabbricato. Il tutto è situato in una zona periferica, posta ad Ovest rispetto al centro abitato del Comune Amministrativo e Censuario di SANT'ORESTE (posto su di un basso crinale del Monte Soratte) che per estensione territoriale e posizione geografica fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale, raggiungibile percorrendo prima il Grande Raccordo Anulare e poi la Via Flaminia (SS3) fino al Km 42,00.

DATI COMUNE

Denominazione: SANT'ORESTE - Provincia: RM - Codice catastale: I352 - Codice Istat: 058099 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate" - Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli - Regione agraria: Colline del Basso Tevere

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma - Tipologia: Città metropolitana - Popolazione residente: 3576 (2019)

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna - Altitudine centro: 420 slm - Superficie 43,89 km²

ZONA CLIMATICA E CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: E - Gradi giorno: 2209 - Periodo di accensione: 15° ottobre/15 aprile - Numero ore: 14 ore giornaliere - Zona Sismica: 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

COORDINATE GEOGRAFICHE

42.22594895 - 12.49031125

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Capannacce o Stazione Sant'Oreste, Via Flaminia Km. 42,00 all'altezza di Largo Soratte, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio "Catasto".

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'attuale proprietaria dell'immobile, oggetto della presente procedura EI, ha acquistato con atto di compravendita del 22 novembre 1974, la quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà e con atto di permuta del 19 giugno 2007 la restante quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà.

Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 08/01/1993.

Risultata coniugata in data 05/08/1965.

Risulta iscritta all'indirizzo: **** Omissis ****.

ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

Dal Registro dello stato civile degli atti di matrimonio ATTO N° 46, PARTE N° 2, SERIE A, ANNO 1965 in data 05 agosto del 1965 in CASTEL SANT'ELIA si è celebrato il matrimonio con rito cattolico tra **** Omissis ****.

ANNOTAZIONI A MARGINE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

I signori **** Omissis **** in data 30/04/1991 hanno presentato ricorso al Tribunale di Roma per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto di matrimonio controscritto (09/07/1991).

I signori **** Omissis **** in data 28/02/1992 hanno presentato ricorso al Tribunale di Roma per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto di matrimonio controscritto (30/07/1992).

Con Sentenza del Tribunale di Roma in data 08/01/1993 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di **** Omissis **** nell'anno 1993 parte II serie C n. 06 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (05/10/1993).

CONFINI



L'abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, confina con:
Distacco con la corte esterna della particella 164 su più lati, elementi costruttivi (terrazzi o coperture) degli immobili posti al piano sottostante, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Bene 1 - UNITA' IMMOBILIARE DI DIMENSIONI MAGGIORI	99,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	0,00 m	
Bene 1 - UNITA' IMMOBILIARE DI DIMENSIONI MINORI	27,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	0,00 m	
Bene 1 - Terrazzo antistante l'ingresso	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	
Bene 1 - Terrazzo laterale	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	
Bene 1 - Terrazzo posteriore	60,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				171,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,00 mq		

Il cespite, suddiviso impropriamente in due porzioni, internamente presenta una superficie commerciale complessiva pari a 149,00 mq ed una superficie calpestabile pari a 126,00 mq.
Il vano scala rappresentato nella Planimetria Catastale non è presente, per come rilevato in sede di accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1974 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 164, Sub. 502 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale: 178 m ² escluse aree scoperte 161 m ² mq Rendita € 599,09 Piano 1
Dal 13/06/1979 al 24/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 750 Reddito dominicale € 3,16 Reddito agrario € 3,51



Dal 13/06/1979 al 24/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 157 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 350 Reddito dominicale € 5,15 Reddito agrario € 3,25
Dal 13/06/1979 al 24/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 162 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 258 Reddito dominicale € 1,87 Reddito agrario € 1,20
Dal 19/06/2007 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 164, Sub. 502 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale: 178 m ² escluse aree scoperte 161 m ² mq Rendita € 599,09 Piano 1
Dal 24/01/2008 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 164 Categoria EU Superficie catastale 1358 mq

Il fabbricato è stato edificato intorno alla metà degli anni 60°, all'interno delle allora particelle N° 157, 162 e 164 che hanno assunto presso NCT di detto Comune, a seguito di variazione/soppressione, la particella numero 164 di qualità ENTE URBANO avente una consistenza complessiva pari a 1.358,00 mq. Detta superficie riguarda complessivamente l'area di sedime del fabbricato e la corte esterna residuale, porzioni non oggetto della presente relazione di stima in quanto non gravate da pignoramento immobiliare.

La planimetria catastale dell'appartamento, presentata in data 25/10/1974, non rappresentata nella sua consistenza grafica parti o porzioni della corte esterna; tra i confini riportati, per tre lati, viene indicata la dicitura "Ditta Intestata".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	22	164	502		A4	4	8	Totale: 178 m ² escluse aree scoperte 161 m ² mq	599,09 €	1	



Corrispondenza catastale

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

DIFFORMITA' RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La Planimetria Catastale, associata all'immobile ad uso residenziale, differisce rispetto alla "graficizzazione" ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:

- La superficie è apparsa modificata in maniera sostanziale.
- E' presente una diversa destinazione d'uso ed un'impropria distribuzione degli spazi interni.
- Non è presente il Corpo scala del fabbricato, al suo posto si rileva una porzione di terrazzo.
- l'accesso avviene unicamente mediante l'attraversamento dei percorsi orizzontali e verticali presenti sulla corte esterna di altra proprietà.
- I setti ed i vani murari interni e perimetrali sono stati modificati sia nel numero che nella conformazione.
- Anche le superfici esterne sono risultate di dimensioni e forme diverse.
- L'intero piano è stato impropriamente suddiviso in due unità immobiliari assestanti.

Non si è ritenuto opportuno variare e/o aggiornare la planimetria catastale, in quanto l'aggiornamento sarà subordinato alla presentazione di un titolo amministrativo/edilizio in sanatoria che dovrà riguardare anche l'accertamento della conformità ed alcuni lavori edili di demolizione, per come prevista dal DPR 380/01.

Solo successivamente potrà essere depositata, mediante invio telematico, la nuova planimetria con il software DOCFA all'Agenzia del Territorio ("Catasto"). Di detti costi se ne terrà conto in sede di stima.

PRECISAZIONI

- L'accesso agli immobili si trova tra Largo Soratte e Via Flaminia.
- Le aree esterne, come i percorsi per accedere all'immobile, non risultano gravati da pignoramento immobiliare e pertanto non riguardano i beni oggetto della presente procedura.
- La planimetria Catastale non rappresenta alcuna porzione esterna della corte ad eccezione dei tre terrazzi raggiungibili dall'abitazione ed aventi funzione di solai di copertura del piano sottostante.
- Al posto del vano scala, rappresentato nel progetto di sopraelevazione del 1966, attualmente non esistente, è stata individuata una porzione di terrazzo avente funzione di solaio di copertura del piano sottostante.
- L'appartamento posto al Piano Primo, unico cespite oggetto della presente procedura, è da considerarsi come INTERCLUSO, in quanto raggiungibile solo esclusivamente mediante l'attraversamento della superficie esterna, di altra proprietà.
- La corte al Piano Terra, posta intorno al fabbricato, è risultata scarsamente mantenuta ed in pessimo stato conservativo.
- Lungo il perimetro esterno, a confine con la strada, si rileva la presenza di numerosi esemplari di pino non potati, inclinati ed in parte crollati che potrebbero costituire un futuro pericolo.
- Sono presenti infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura.
- A ridosso della scalinata di accesso all'abitazione (di altra proprietà), non distante dal fabbricato, è presente un Cedro dell'Atlante che presenta seri problemi di staticità.
- La vegetazione, presente in prossimità dell'ingresso, non consente il comodo accesso e raggiungimento degli immobili.
- Il cespite è caratterizzato da diverse difformità tecniche, urbanistiche e catastali.
- Il bene non è ricompreso in condominio costituito.



- Il pignoramento immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1.
- La vendita non è soggetta ad IVA, l'esecutato è un soggetto fisico.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alla parte.
- Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati nella disponibilità, nel possesso e nell'utilizzo dell'esecutata.
- L'Attestato di Prestazione Energetica ed il Certificato Abitabilità/Agibilità non sono stati reperiti.
- Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo per gli "appartamenti", riguardano: l'impianto elettrico (i certificati di conformità non sono stati reperiti), l'impianto di riscaldamento dato dalla presenza di termosifoni, l'impianto idrico, l'impianto fognario, l'impianto del gas e l'impianto citofonico. Gli impianti sono stati realizzati in gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse scollegate o mal funzionanti.
- L'edificio di maggior consistenza è stato costruito verso la meta degli anni 60° a fronte di autorizzazione Comunale del 1962 e licenza Edilizia per sopraelevazione del 1966.
- I costi da sostenere per le rettifiche, gli aggiornamenti, gli oneri da sostenere e le variazioni da apportare sono stati opportunamente sottratti dal valore di stima determinato.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite è apparso:

- Frazionato, ultimato, rifinito, arredato ed in parte funzionale al suo scopo.
- Necessita di interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria di natura urgente.
- Non risulta di recente ristrutturazione.
- Presenta problematiche dovute ad infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura.
- Si rilevano distacchi superficiali di intonaco lungo le pareti interne.
- Alcune alberature presenti all'interno della corte sottostante, se non opportunamente rimosse dei proprietari, potrebbero generare dei pericoli a persone e/o a cose.

PARTI COMUNI

In sede di accesso si è potuta verificare che:

- La superficie che doveva essere occupata dal vano scala, non presente, è stata destinata a terrazzo.
- Il terrazzo posto sul retro dell'abitazione è risultato realizzato di dimensioni inferiori.
- Il terrazzo laterale non risulta provvisto di parapetto e la sua estensione naturale è formata dalla copertura del manufatto sottostante.
- Alcune componenti strutturali del fabbricato risultano di natura comune.
- Alcune componenti impiantistiche dei cespiti presenti nel corpo di fabbrica risultano di natura comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della TAV. 4 - USI CIVICI, presente nel Sito istituzionale del Comune di Sant'Oreste, alla sezione cartografia urbanistica del PRG ADOTTATO, è risultato che l'area su cui insiste il fabbricato di maggior consistenza non è gravata da diritti di usi civici demaniali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



STATO CONSERVATIVO

I cespiti, intesi come immobile catastalmente identificato da un unico subalterno ma materialmente suddiviso in due unità immobiliare indipendenti, versano in discreto stato conservativo ed in pessime condizioni di manutenzione e d'uso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni: CONTINUE A SACCO SU TERRA
Esposizione: LUNGO TUTTI I LATI
Str. verticali: MURATURA IN BLOCCHI DI TUFO - MURATURE PORTANTI
Solai: LATERIZI E TAVETTI PRECOMPRESSI IN CEMENTO
Piani manufatto: DUE
Pareti esterne ed interne: INTONACATE
Pavimentazione interna: DI VARIO GENERE E FORMA (PORCELLANA E MARMO)
Infissi esterni ed interni: INFISSI PROVVISI DI PERSIANE SUL LATO ESTERNO
Scala di accesso: POSTA ALL'ESTERNO
Terreno esclusivo pertinenziale: NO
Posto auto pertinenziale: NO
Soffitta, cantina o simili di pertinenza: NO
Dotazioni condominiali: NO
Componenti Impiantistiche: potrebbero essere presenti elementi comuni, connessioni o raccordi tra gli impianti dell'immobili in oggetto e quelli delle unità sottostanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è risultato frazionato in due unità indipendenti ed entrambe le porzioni sono apparse occupate e nel possesso dalla debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1974	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Villano Nicola	22/11/1974	8353	3565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II	12/12/1974	33069	27556



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/1974 al 25/06/2007	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CERINI FRANCESCO	19/06/2007	137052	27868
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II	25/06/2007	50986	24941
		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.

L'attuale proprietaria, con atto di Permuta del 19/06/2007 è diventata titolare del restante diritto di proprietà e della quota parte pari ad 1/2, avendo già acquistato i diritti e le quote residuali con atto di compravendita del 22/11/1974.

La stessa ha contratto matrimonio in data 05/08/1965 e con Sentenza del Tribunale di Roma in data 08/01/1993 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il
25/06/2007
Reg. gen. 50987 - Reg. part. 15100
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Percentuale interessi: 5,205 %

Rogante: CERINI FRANCESCO

N° repertorio: 137053

N° raccolta: 27869

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune I352 - SANT'ORESTE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 8 vani Indirizzo **** Omissis **** Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome **** Omissis **** Nata il 17/08/1967 a ROMA (RM) Sesso F Codice fiscale **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 13/10/2017

Reg. gen. 47376 - Reg. part. 32678

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune I352 - SANT'ORESTE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 8 vani Indirizzo **** Omissis **** Provvedimento di estinzione del procedimento del 24.11.2022 relativo alla Procedura incardinata al RGE EI **** Omissis **** Tribunale di Tivoli.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 11/07/2023

Reg. gen. 39208 - Reg. part. 27704

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune I352 - SANT'ORESTE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 8 vani Indirizzo **** Omissis **** Sezione D - Ulteriori informazioni IFIS NPL INVESTING SPA E PER ESSA LA IFIS NPL SERVICING SPA(GIA' GEMINI SPA) HA NOTIFICATO IN DATA 13.03.2023 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 115.239,78 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Oneri di cancellazione

Gli oneri per annotamenti in restrizione dei bene da versare, mediante il pagamento di un Modello F24 elide precompilato, all'Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2'è pari a 623,00 €



NORMATIVA URBANISTICA

PRG VIGENTE

Il cespite ricade in zona B

VINCOLI DEL PTPR

Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 15, 356 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

- Paesaggio degli insediamenti urbani.

TAVOLA B n. 15, 356 - BENI PAESAGGISTICI

- Aree urbanizzate.
- Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 NTA.
- Protezione linee d'interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

TAVOLA C n. 15, 356 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

- Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Progetto autorizzato con Nulla Osta del 30/07/1962 per la costruzione di un fabbricato composto dal solo piano terreno e destinato ad abitazione civile e negozio, come autorizzato dalla commissione comunale con parere positivo del 23/07/1962.

Successiva Licenza Edilizia rilasciata in data 15/01/1966 per il progetto di ampliamento e sopraelevazione dell'abitazione esistente per come autorizzato dalla commissione comunale con parere positivo del 09/01/1966 e dalla prefettura per opere in cemento armato del 12/01/1966.

E' presente il Certificato di Collaudo Statico delle strutture recante timbro della Prefettura del 08/08/1967 N. 60122.

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.



Per regolarizzare le variazioni impropriamente realizzate sarà necessario incaricare un professionista tecnico abilitato a presentare giusto titolo amministrativo/edilizio in sanatoria che dovrà contemplare:

- L'accertamento di conformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato ora per allora, sia in merito alla superficie realizzata sia per ciò che concerne la conformazione volumetrica.
 - Valutare gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione da porre in essere.
 - Rappresentare l'attuale distribuzione degli spazi interni con indicazione delle modifiche impropriamente apportate.
 - Verificare la disposizione e la conformazione degli elementi strutturali.
 - Determinare l'attuale rapporto funzionamento e le interconnessioni presenti tra le porzioni diversamente realizzate e le unità immobiliari poste al livello sottostante.
 - Dirigere i lavori e procedere con la comunicazione della fine degli stessi.
- Il tutto per come previsto dal DPR 380/01 e successive modifiche.
I costi sono stati opportunamente sottratti in fase di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il cespite non è ricompreso in Condominio.

Il corpo di fabbrica di maggior consistenza si sviluppa verticalmente lungo due piani fuori terra.

Alcune porzioni del manufatto (componenti strutturali, componenti impiantistiche, discendenti, ecc) sono in comune con i proprietari dei cespiti sottostanti.

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.

CRITERIO E VALORI DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale (Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: SANT'ORESTE, Fascia/zona: centrale, Codice zona: B1, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale) emerge un valore medio attribuito alle abitazioni di tipo economico pari a 800,00 €/mq (650,00/950,00 €/mq).
- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di



immobiliare.it, per il mese di settembre 2024, nel Comune di Sant'Oreste (Rm), viene richiesto un prezzo medio pari a 1.000,00,00 €/mq (900,00/1.100,00 €/mq).

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di SANT'ORESTE in zona periferica, relativamente ad abitazioni in stabili di fascia media è emerso che viene attribuito un valore medio pari a 781,00 €/mq (613,00/949,00 €/mq).

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (1.2023) Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore Nord-Est Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare, Comune di SANT'ORESTE - C99; alle abitazioni in I fascia viene attribuito un valore pari a 950,00 €/mq ed alle abitazioni in II fascia viene attribuito un valore pari a 650,00 €/mq; con un valore medio pari a 800,00 €/mq

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Capannacce o Stazione Sant'Oreste, Via Flaminia Km. 42,00 all'altezza di Largo Soratte, piano 1
LOTTO UNICO COMPOSTO DA UN'ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Cat. A/4, cl 4, Cons. 8 vani)
L'Immobile è situato in una zona periferica che dista circa 3,00 Km dal centro abitato del Comune di Sant'Oreste (Rm), in Località Capannacce o Stazione Sant'Oreste, Via Flaminia Km. 42 ed è apparso rifinito, arredato, funzionale al proprio scopo e frazionato impropriamente in due unità immobiliari indipendenti, non comunicanti tra loro e provviste ognuna di un proprio ingresso autonomo raggiungibile esclusivamente dall'esterno. Le due unità immobiliari irregolarmente costituite, occupano interamente l'intero volume che caratterizza il PIANO PRIMO del fabbricato, sono provviste rispettivamente di una propria autonomia funzionale e di una correlazione impiantistica dovuta dalla presenza di servizi igienici e di cucine. La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare ed è identificata catastalmente da un unico subalterno; dove lo spazio appare suddiviso da tramezzature e setti murari che ne articolano la conformazione spaziale composta da: UN'UNITA' IMMOBILIARE DI DIMENSIONI MAGGIORI - Ingresso, soggiorno con camino, disimpegno, cucina, bagno e due camere, oltre i due terrazzi e l'area antistante l'accesso. UN'UNITA' IMMOBILIARE DI DIMENSIONI MINORI. - Ingresso, piccolo disimpegno, cucina, bagno e camera, oltre l'area antistante l'accesso. Le varie stanze "dell'immobile" appaiono rifinite, le pareti sono intonacate, tinteggiate e/o rivestite con carta da parati di colori chiari, il solaio di calpestio risulta sormontato da pavimentazione in marmo e piastrelle, le pareti dei bagni come quelle delle cucine sono parzialmente rivestite da piastrelle e/o pannelli in legno. L'appartamento versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso; le pareti orizzontali e quelle verticali presentano numerose esfoliazioni e distacchi superficiali dovuti ad infiltrazioni di acqua provenienti probabilmente dal solaio di copertura, che dovrà essere oggetto di opportuni accertamenti in merito alla sua tenuta all'acqua. Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: l'impianto elettrico (i certificati di conformità non sono stati reperiti), l'impianto di riscaldamento (sono presenti termosifoni all'interno dei vani), l'impianto idrico, l'impianto fognario (collegato alla condotta Comunale), l'impianto del gas e l'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse o staccate o mal funzionanti. Completano la consistenza del bene le aree esterne che sono individuate dalla presenza di un terrazzo prospiciente gli ingressi, un terrazzo laterale (lungo e stretto, parallelo alla Via Flaminia) ed uno retrostante di dimensioni maggiori. Il raggiungimento dell'area antistante gli accessi avviene esclusivamente dall'esterno, mediante l'attraversamento prima dell'ingresso, composto da un cancello carrabile e da uno pedonale (posti in aderenza alla Via Flaminia) e poi mediante il transito sulla corte esterna (di altra proprietà non oggetto della presente procedura), composta quasi interamente da giardino e da percorsi pedonali che conducono alla scala di collegamento con il terrazzo dell'abitazione posta al piano superiore. Detta circostanza attribuisce



all'immobile una condizione di interclusione rispetto al contesto in cui si trova, non essendo raggiungibile in altro modo. La vegetazione insistente nel giardino esterno è apparsa scarsamente mantenuta, non adeguatamente potata ed a rischio di caduta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 164, Sub. 502, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 144.537,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Oreste (RM) - Località Capannacce o Stazione Sant'Oreste, Via Flaminia Km. 42,00 all'altezza di Largo Soratte, piano 1	171,00 mq	845,25 €/mq	€ 144.537,75	100,00%	€ 144.537,75
				Valore di stima:	€ 144.537,75

Valore di stima: € 144.875,85

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Oneri di regolarizzazione Catastale	500,00	€
Oneri per la costituzione e la trascrizione della servitù di passaggio a favore del fondo servente	10000,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 87.400,00

Per arrotondamento

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



eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ N° 2 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Verbal di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Estratto di matrimonio con annotazioni a margine e Certificato Contestuale esecutata
- ✓ N° 4 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa e Visure Catastali Storiche NCT
- ✓ N° 5 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Visura Catastale Storica e Planimetria Catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Titolo e Nota atto di Compravendita del 1974
- ✓ N° 7 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Titolo e Nota di trascrizione atto di Permuta del 2007_Atto di Provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie Immobili e soggetti coinvolti
- ✓ N° 9 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Titoli e Note formalità pregiudizievoli gravanti e Certificazione Notarile
- ✓ N° 10 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Null a Osta alla costruzione del Piano Terra del fabbricato del 30.07.1962
- ✓ N° 11 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Null a Osta per la Sopraelevazione del fabbricato esistente del 15.01.1966
- ✓ N° 12 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Rilievo Fotografico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Perizia dell'Esperto versione per la privacy
- ✓ N° 14 Altri allegati - Proc. EI RGEI 254.23 LOTTO UNICO_Ricevute invio Relazione alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Capannacce o Stazione Sant'Oreste, Via Flaminia Km. 42,00 all'altezza di Largo Soratte, piano 1

LOTTO UNICO COMPOSTO DA UN'ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Cat. A/4, cl 4, Cons. 8 vani) L'Immobile è situato in una zona periferica che dista circa 3,00 Km dal centro abitato del Comune di Sant'Oreste (Rm), in Località Capannacce o Stazione Sant'Oreste, Via Flaminia Km. 42 ed è apparso rifinito, arredato, funzionale al proprio scopo e frazionato impropriamente in due unità immobiliari indipendenti, non comunicanti tra loro e provviste ognuna di un proprio ingresso autonomo raggiungibile esclusivamente dall'esterno. Le due unità immobiliari irregolarmente costituite, occupano interamente l'intero volume che caratterizza il PIANO PRIMO del fabbricato, sono provviste rispettivamente di una propria autonomia funzionale e di una correlazione impiantistica dovuta dalla presenza di servizi igienici e di cucine. La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare ed è identificata catastalmente da un unico subalterno; dove lo spazio appare suddiviso da tramezzature e setti murari che ne articolano la conformazione spaziale composta da: UN'UNITA' IMMOBILIARE DI DIMENSIONI MAGGIORI - Ingresso, soggiorno con camino, disimpegno, cucina, bagno e due camere, oltre i due terrazzi e l'area antistante l'accesso. UN'UNITA' IMMOBILIARE DI DIMENSIONI MINORI. - Ingresso, piccolo disimpegno, cucina, bagno e camera, oltre l'area antistante l'accesso. Le varie stanze "dell'immobile" appaiono rifinite, le pareti sono intonacate, tinteggiate e/o rivestite con carta da parati di colori chiari, il solaio di calpestio risulta sormontato da pavimentazione in marmo e piastrelle, le pareti dei bagni come quelle delle cucine sono parzialmente rivestite da piastrelle e/o pannelli in legno. L'appartamento versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso; le pareti orizzontali e quelle verticali presentano numerose esfoliazioni e distacchi superficiali dovuti ad infiltrazioni di acqua provenienti probabilmente dal solaio di copertura, che dovrà essere oggetto di opportuni accertamenti in merito alla sua tenuta all'acqua. Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: l'impianto elettrico (i certificati di conformità non sono stati reperiti), l'impianto di riscaldamento (sono presenti termosifoni all'interno dei vani), l'impianto idrico, l'impianto fognario (collegato alla condotta Comunale), l'impianto del gas e l'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse o staccate o mal funzionanti. Completano la consistenza del bene le aree esterne che sono individuate dalla presenza di un terrazzo prospiciente gli ingressi, un terrazzo laterale (lungo e stretto, parallelo alla Via Flaminia) ed uno retrostante di dimensioni maggiori. Il raggiungimento dell'area antistante gli accessi avviene esclusivamente dall'esterno, mediante l'attraversamento prima dell'ingresso, composto da un cancello carrabile e da uno pedonale (posti in aderenza alla Via Flaminia) e poi mediante il transito sulla corte esterna (di altra proprietà non oggetto della presente procedura), composta quasi interamente da giardino e da percorsi pedonali che conducono alla scala di collegamento con il terrazzo dell'abitazione posta al piano superiore. Detta circostanza attribuisce all'immobile una condizione di interclusione rispetto al contesto in cui si trova, non essendo raggiungibile in altro modo. La vegetazione insistente nel giardino esterno è apparsa scarsamente mantenuta, non adeguatamente potata ed a rischio di caduta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 164, Sub. 502, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG VIGENTE Il cespite ricade in zona B VINCOLI DEL PTPR Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 TAVOLA A n. 15, 356 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - Paesaggio degli insediamenti urbani. TAVOLA B n. 15, 356 - BENI PAESAGGISTICI - Aree urbanizzate. - Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 NTA. - Protezione linee d'interesse archeologico e relativa



fascia di rispetto.
Tessuto Urbano.

TAVOLA C n. 15, 356 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE -

Prezzo base d'asta: € 87.400,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Oreste (RM) - Località Capannacce o Stazione Sant'Oreste, Via Flaminia Km. 42,00 all'altezza di Largo Soratte, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 164, Sub. 502, Categoria A4	Superficie	171,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite è apparso: - Frazionato, ultimato, rifinito, arredato ed in parte funzionale al suo scopo. - Necessita di interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria di natura urgente. - Non risulta di recente ristrutturazione. - Presenta problematiche dovute ad infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura. - Si rilevano distacchi superficiali di intonaco lungo le pareti interne. - Alcune alberature presenti all'interno della corte sottostante, se non opportunamente rimosse dei proprietari, potrebbero generare dei pericoli a persone e/o a cose.		
Descrizione:	LOTTO UNICO COMPOSTO DA UN'ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Cat. A/4, cl 4, Cons. 8 vani) L'Immobile è situato in una zona periferica che dista circa 3,00 Km dal centro abitato del Comune di Sant'Oreste (Rm), in Località Capannacce o Stazione Sant'Oreste, Via Flaminia Km. 42 ed è apparso rifinito, arredato, funzionale al proprio scopo e frazionato impropriamente in due unità immobiliari indipendenti, non comunicanti tra loro e provviste ognuna di un proprio ingresso autonomo raggiungibile esclusivamente dall'esterno. Le due unità immobiliari irregolarmente costituite, occupano interamente l'intero volume che caratterizza il PIANO PRIMO del fabbricato, sono provviste rispettivamente di una propria autonomia funzionale e di una correlazione impiantistica dovuta dalla presenza di servizi igienici e di cucine. La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare ed è identificata catastalmente da un unico subalterno; dove lo spazio appare suddiviso da tramezzature e setti murari che ne articolano la conformazione spaziale composta da: UN'UNITA' IMMOBILIARE DI DIMENSIONI MAGGIORI - Ingresso, soggiorno con camino, disimpegno, cucina, bagno e due camere, oltre i due terrazzi e l'area antistante l'accesso. UN'UNITA' IMMOBILIARE DI DIMENSIONI MINORI. - Ingresso, piccolo disimpegno, cucina, bagno e camera, oltre l'area antistante l'accesso. Le varie stanze "dell'immobile" appaiono rifinite, le pareti sono intonacate, tinteggiate e/o rivestite con carta da parati di colori chiari, il solaio di calpestio risulta sormontato da pavimentazione in marmo e piastrelle, le pareti dei bagni come quelle delle cucine sono parzialmente rivestite da piastrelle e/o pannelli in legno. L'appartamento versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso; le pareti orizzontali e quelle verticali presentano numerose esfoliazioni e distacchi superficiali dovuti ad infiltrazioni di acqua provenienti probabilmente dal solaio di copertura, che dovrà essere oggetto di opportuni accertamenti in merito alla sua tenuta all'acqua. Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: l'impianto elettrico (i certificati di conformità non sono stati reperiti), l'impianto di riscaldamento (sono presenti termosifoni all'interno dei vani), l'impianto idrico, l'impianto fognario (collegato alla condotta Comunale), l'impianto del gas e l'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse o staccate o mal funzionanti. Completano la consistenza del bene le aree esterne che sono individuate dalla presenza di un terrazzo prospiciente gli ingressi, un terrazzo laterale (lungo e stretto, parallelo alla Via Flaminia) ed uno retrostante di dimensioni maggiori. Il raggiungimento dell'area antistante gli accessi avviene esclusivamente dall'esterno, mediante l'attraversamento prima dell'ingresso, composto da un cancello carrabile e da uno pedonale (posti in aderenza alla Via Flaminia) e poi mediante il transito sulla corte esterna (di altra proprietà non oggetto della presente procedura), composta quasi interamente da giardino e da percorsi pedonali che conducono alla scala di collegamento con il terrazzo dell'abitazione posta al piano superiore. Detta circostanza attribuisce all'immobile una condizione di interclusione rispetto al contesto in cui si trova, non essendo raggiungibile in altro modo. La vegetazione insistente nel giardino esterno è apparsa scarsamente mantenuta, non adeguatamente potata ed a rischio di caduta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	L'immobile è risultato frazionato in due unità indipendenti ed entrambe le porzioni sono apparse occupate e nel possesso dalla debitrice esecutata.
------------------------------	---



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 25/06/2007
Reg. gen. 50987 - Reg. part. 15100
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 5,205 %
Rogante: CERINI FRANCESCO
N° repertorio: 137053
N° raccolta: 27869
Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune I352 - SANT'ORESTE (RM)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 8 vani Indirizzo **** Omissis **** Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome **** Omissis **** Nata il 17/08/1967 a ROMA (RM) Sesso F Codice fiscale **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 13/10/2017
Reg. gen. 47376 - Reg. part. 32678
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune I352 - SANT'ORESTE (RM)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 8 vani Indirizzo **** Omissis **** Provvedimento di estinzione del procedimento del 24.11.2022 relativo alla Procedura incardinata al RGE EI **** Omissis **** Tribunale di Tivoli.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 11/07/2023
Reg. gen. 39208 - Reg. part. 27704
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune I352 - SANT'ORESTE (RM)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 8 vani Indirizzo **** Omissis **** Sezione D - Ulteriori informazioni IFIS NPL INVESTING SPA E PER ESSA LA IFIS NPL SERVICING SPA(GIA' GEMINI SPA) HA NOTIFICATO IN DATA 13.03.2023



ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 115.239,78 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

