TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare **n. 330/2021** del R.G.E.

Procedura promossa da:	JULIET SpA (Avv. Guido Bacino – Avv.Luca TAMBURELLI)
In danno di:	.....
Giudice dell'Esecuzione:	Dott. Francesco LUPIA
Custode:	Dott. Marco BUCCHI
Esperto:	Dott. Ing. Gian Luca VIGLIETTA

Beni oggetto di perizia:

1) Diritti di 1/1 in piena proprietà di:

- n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n.36 (già 32) piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub - 502
- n.1 Deposito sito nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32) piano Secondo, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub - 507

2) Diritti di 1/1 in nuda proprietà + 1/1 in usufrutto di:

- n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32) piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub - 503

3) Diritti di 1/2 in piena proprietà + 1/2 in piena proprietà di:

- n.1 Autorimessa sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32) piano S1, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub - 508

4) Diritti di 1/1 in piena proprietà di:

- n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32) piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub – 505
- n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32) piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub - 506

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

PREMESSA

All'udienza del 08/01/2022, il sottoscritto Dott. Ing. Gian Luca Viglietta, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma, all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Tivoli – sez. Geometri, con recapito professionale in Via A. del Re n.47, Tivoli (RM) email: viglietta.gianluca@gmail.com, PEC: g.viglietta@pec.ording.roma.it, tel. 07741925467 – 3296167992, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e prestando giuramento di rito:

- Ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma;
- Ha acquisito ed esaminato il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- Ha verificato la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare;
- In data 19/01/2022 ha prestato giuramento per l'incarico di Esperto Stimatore nella esecuzione in oggetto;
- Ha preso in visione la documentazione presente in atti;
- In data 11/05/2022 ha effettuato unitamente all'Dott. Marco BUCCHI, Custode incaricato, regolare accesso/sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali;
- In data 13/02/2024 dopo aver reperito ed esaminato la documentazione edilizia/urbanistica comunale ha trasmesso per mezzo pec la bozza di relazione alle parti e al Custode incaricato, nonché a parte esecutata.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Al fine di acquisire i dati necessari e finalizzati allo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto ha operato come segue:

1 - Ha effettuato visure presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto - all "A" - e Conservatoria dei pubblici Registri Immobiliari di Roma, - all "B" - riguardanti la consistenza, la provenienza del bene, nonché l'attuale titolarità del bene da stimare;

2 - Ha effettuato ricerche in Catasto Fabbricati per l'acquisizione della planimetria catastale e restituito la planimetria dello stato dei luoghi con le misure rilevate in loco - all "C";

3 - Ha effettuato richiesta al Comune di Tivoli (RM) per la visione dei fascicoli edilizi relativamente alla legittimazione urbanistica/edilizia con conseguente acquisizione della predetta documentazione urbanistica - all "D";

4 - Ha effettuato il sopralluogo sul posto al fine di visionare, valutare e rilevare lo stato dei luoghi;

5 – Ha effettuato ricerche sui valori di riferimento del mercato immobiliare - all "F";

6 - Ha effettuato lavoro di studio per ordinare i dati acquisiti e poter elaborare di conseguenza la presente perizia.

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

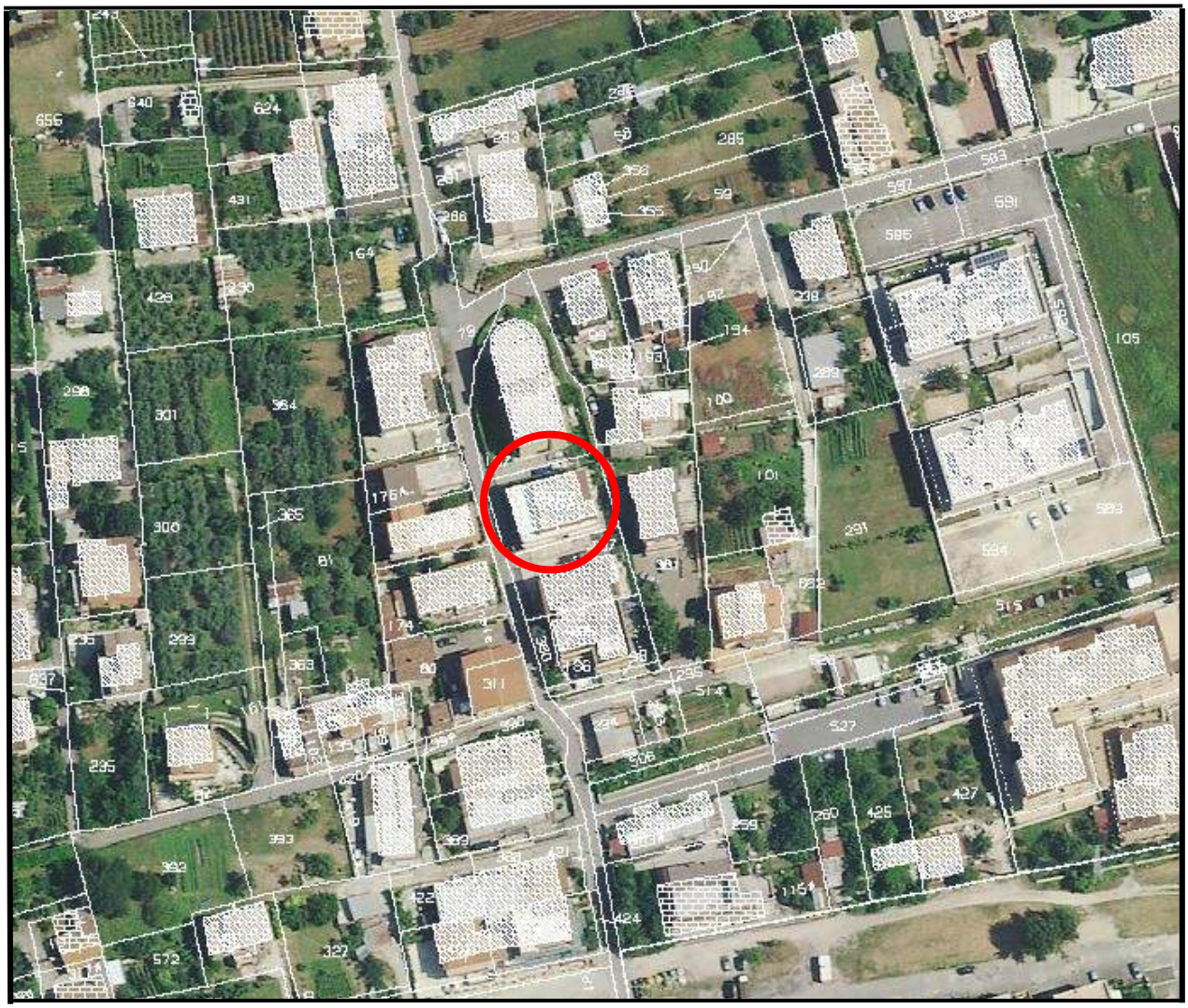
00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1

Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle orto foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali:

Sovrapposizione mappa catastale – vista aerea



Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

ELENCO UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE

Le unità immobiliari pignorate risultano svlupparsi in realtà nell'intero fabbricato nel quale sono ricomprese e così composte:

- Diritti di 1/1 in piena proprietà di:

n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n.32 – piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla 386, sub 502, cat. A03, classe 01, vani 4, r.c. €.371,85;

n.1 Deposito sito nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n.32 – piano Secondo, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla 386, sub 507, cat. C02, classe 01, mq.72, r.c. €.152,46;

- Diritti di 1/1 in nuda proprietà + 1/1 in usufrutto di:

n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n.32 – piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla 386, sub 503, cat. A03, classe 01, vani 3,5, r.c. €.325,37;

- Diritti di 1/2 in piena proprietà + 1/2 in piena proprietà di:

n.1 Autorimessa sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n.32 – piano S1, distinto catastalmente al Fg.38, part.lla 386, sub 508, cat. C06, classe 01, mq.100, r.c. €.196,25

- Diritti di 1/1 in piena proprietà di:

n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n.32 – piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla 386, sub 505, cat. A03, classe 01, vani 4,5, r.c. €.418,33;

n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n.32 – piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla 386, sub 506, cat. A03, classe 01, vani 4,5, r.c. €.418,33;

Confina a Nord con distacco proprietà part.lla 197 a Sud con distacco proprietà part.lla 187 a Ovest con Strada Casal Bellini, a Est con distacco proprietà part.lla 381.

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva consiste in un fabbricato ad uso abitativo con circostante Corte in parte condominiale, in parte privata, in parte rampa carrabile d'accesso all'autorimessa.

L'ingresso all'intera proprietà avviene dal cancello pedonale/carrabile direttamente da Strada Casal Bellini su passaggio corte condominiale e qui dal portone d'ingresso al vano scale condominiali.

L'edificio è composto da n.3 piani fuori terra oltre al seminterrato con n.1 locale autorimessa, n.1 locale depostito al piano secondo ed è ubicato nel territorio del Comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n.32.

La distanza dal centro di Tivoli è di km.7,5 circa.

L'ufficio Postale più vicino è distante circa Km.2,

La caserma dei carabinieri è distante cirba 7 Km.

La zona, anche se periferica, risulta comunque servita da: Bar, negozi di alimentari, e fermate dei Bus pubblici.

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

DATI CATASTALI – ABITAZIONE PIANO TERRA INT. 1 – F.38 P. 386 SUB. 502

CON CRONISTORIA DATI CATASTALI

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2022
Ora: 18:07:45
Numero Pratica: T396326/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2022

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2022

Dati identificativi: Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 502

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386

Classamento:
Rendita: **Euro 371,85**
Categoria A/3[a], Classe 1, Consistenza **4 vani**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 502
Indirizzo: STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 1 Piano T
Dati di superficie: Totale: **90 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **90 m²**

Intestati catastali

1. [redacted]

nata a [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dal 01/01/1971 al 19/09/2001 **Immobile predecessore** Comune di **TIVOLI (L182) (RM)** Foglio 38 Particella 188	COSTITUZIONE del 01/01/1971 in atti dal 29/04/1999 (n. CI126.15/1999)
dal 19/09/2001 al 13/05/2003 **Immobile predecessore** Comune di **TIVOLI (L182) (RM)** Foglio 38 Particella 386	VARIAZIONE del 19/09/2001 Pratica n. 864717 in atti dal 19/09/2001 IST.811129/01-SOPP.PART.UNIFOR. C.T. (n. 36937.1/2001) Annotazione di immobile: istanza 811129/01 - rettificata la particella per uniformita' con il c.t.

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

dal 13/05/2003 al 13/05/2003
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 501

VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515231 in atti dal 13/05/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 23504.1/2003)

dal 13/05/2003
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 502

VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515295 in atti dal 13/05/2003 AMPLIAMENTO (n. 23508.1/2003)

> Indirizzo

dal 01/01/1971 al 19/09/2001
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 188
STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 1 Piano T
Partita: 51228

COSTITUZIONE del 01/01/1971 in atti dal 29/04/1999 (n. CI126.15/1999)

dal 19/09/2001 al 13/05/2003
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386
STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 1 Piano T

VARIAZIONE del 19/09/2001 Pratica n. 864717 in atti dal 19/09/2001 IST.811129/01-SOPP.PART.UNIFOR. C.T. (n. 36937.1/2001)

Annotazione di immobile: istanza 811129/01 - rettificata la particella per uniformita` con il c.t..

dal 13/05/2003 al 13/05/2003
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 501
VIA CASAL BELLINI n. 32 Piano T

VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515231 in atti dal 13/05/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 23504.1/2003)

dal 13/05/2003 al 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 502
VIA CASAL BELLINI n. 32 Interno 1 Piano T

VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515295 in atti dal 13/05/2003 AMPLIAMENTO (n. 23508.1/2003)

dal 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 502
STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 1 Piano T

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554201 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48226.1/2004)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

> Dati di classamento

dal 01/01/1971 al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio **38** Particella **188**
Rendita: **Lire 1.480**
Categoria **A/7[6]**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**
Partita: **51228**

COSTITUZIONE del 01/01/1971 in atti dal 29/04/1999 (n. CI126.15/1999)

dal 01/01/1992 al 19/09/2001
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio **38** Particella **188**
Rendita: **Lire 1.120.000**
Categoria **A/7[6]**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**
Partita: **51228**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 19/09/2001 al 13/05/2003
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio **38** Particella **386**
Rendita: **Euro 578,43**
Rendita: **Lire 1.120.000**
Categoria **A/7[6]**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**

VARIAZIONE del 19/09/2001 Pratica n. 864717 in atti dal 19/09/2001 IST.811129/01-SOPP.PART.UNIFOR. C.T. (n. 36937.1/2001) Notifica in corso con protocollo n. 864721/2001 del 19/09/2001

Annotazione di immobile: istanza 811129/01 - rettificata la particella per uniformita` con il c.t..

dal 13/05/2003 al 13/05/2003
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio **38** Particella **386** Subalterno **501**
Rendita: **Euro 371,85**
Categoria **A/3[4]**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**

VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515231 in atti dal 13/05/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 23504.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 13/05/2003 al 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio **38** Particella **386** Subalterno **502**
Rendita: **Euro 371,85**
Categoria **A/3[4]**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**

VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515295 in atti dal 13/05/2003 AMPLIAMENTO (n. 23508.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio **38** Particella **386** Subalterno **502**
Rendita: **Euro 371,85**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554201 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48226.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Categoria A/3[d], Classe 1, Consistenza 4 vani

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 502
Totale: 90 m²
Totale escluse aree scoperte : 90 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/05/2003, prot. n. 000515295

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 188

1. [redacted]
(CF [redacted])
nata a [redacted]
dal 01/01/1971 al 19/09/2001
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 01/01/1971 in atti dal 29/04/1999 (n. CI126.15/1999)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 386

1. [redacted]
(CF [redacted])
nata a [redacted]
dal 19/09/2001 al 13/05/2003
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 19/09/2001 Pratica n. 864717 in atti dal 19/09/2001 IST.811129/01-SOPP.PART.UNIFOR. C.T. (n. 36937.1/2001)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 386 Sub. 501

1. [redacted]
(CF [redacted])
nata a [redacted]
dal 13/05/2003 al 13/05/2003
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515231 in atti dal 13/05/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 23504.1/2003)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 386 Sub. 502

1. [redacted]
(CF [redacted])
nata a [redacted]
dal 13/05/2003 al 12/03/2013
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

4. VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515295 in atti dal 13/05/2003 AMPLIAMENTO (n. 23508.1/2003)

1. [redacted]
dal 12/03/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 12/03/2013 Pubblico ufficiale RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9175.1/2013 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/03/2013

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/7: Abitazioni in villini
d) A/3: Abitazioni di tipo economico

DATI CATASTALI – ABITAZIONE PIANO TERRA INT. 2 – F.38 P. 386 SUB. 503

CON CRONISTORIA DATI CATASTALI

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2022
Ora: 18:12:57
Numero Pratica: T399220/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2022

Immobile di catasto fabbricati — Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2022

Dati identificativi: Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 503

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386

Classamento:
Rendita: **Euro 325,37**
Categoria A/3[a], Classe 1, Consistenza 3,5 vani
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 503
Indirizzo: STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 2 Piano T
Dati di superficie: Totale: 73 m² Totale escluse aree scoperte [b]: 73 m²

> Intestati catastali

1. [redacted]

nat[redacted]

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

2. [redacted]

nata[redacted]

Diritto di: Usufrutto per 1/1

> Dati identificativi

dal 01/01/1971 al 19/09/2001 **Immobile predecessore** Comune di **TIVOLI (L182) (RM)** Foglio 38 Particella 188	COSTITUZIONE del 01/01/1971 in atti dal 29/04/1999 (n. CI126.15/1999)
dal 19/09/2001 al 13/05/2003 **Immobile predecessore** Comune di **TIVOLI (L182) (RM)** Foglio 38 Particella 386	VARIAZIONE del 19/09/2001 Pratica n. 864717 in atti dal 19/09/2001 IST.811129/01-SOPP.PART.UNIFOR. C.T. (n. 36937.1/2001)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Annotazione di immobile: istanza 811129/01 - rettificata la particella per uniformita` con il c.t..

dal 13/05/2003 al 13/05/2003
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 501

VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515231 in atti dal 13/05/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 23504.1/2003)

dal 13/05/2003
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 503

VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515295 in atti dal 13/05/2003 AMPLIAMENTO (n. 23508.1/2003)

> Indirizzo

dal 01/01/1971 al 19/09/2001
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 188
STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 1 Piano T
Partita: 51228

COSTITUZIONE del 01/01/1971 in atti dal 29/04/1999 (n. CI126.15/1999)

dal 19/09/2001 al 13/05/2003
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386
STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 1 Piano T

VARIAZIONE del 19/09/2001 Pratica n. 864717 in atti dal 19/09/2001 IST.811129/01-SOPP.PART.UNIFOR. C.T. (n. 36937.1/2001)

Annotazione di immobile: istanza 811129/01 - rettificata la particella per uniformita` con il c.t..

dal 13/05/2003 al 13/05/2003
Immobile predecessore
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 501
VIA CASAL BELLINI n. 32 Piano T

VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515231 in atti dal 13/05/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 23504.1/2003)

dal 13/05/2003 al 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 503
VIA CASAL BELLINI n. 32 Interno 2 Piano T

VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515295 in atti dal 13/05/2003 AMPLIAMENTO (n. 23508.1/2003)

dal 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 503
STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 2 Piano T

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554201 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48226.1/2004)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

> Dati di classamento

dal 01/01/1971 al 01/01/1992 Immobile predecessore Comune di TIVOLI (L182) (RM) Foglio 38 Particella 188 Rendita: Lire 1.480 Categoria A/7[6], Classe 1, Consistenza 4 vani Partita: 51228	COSTITUZIONE del 01/01/1971 in atti dal 29/04/1999 (n. CI126.15/1999)
dal 01/01/1992 al 19/09/2001 Immobile predecessore Comune di TIVOLI (L182) (RM) Foglio 38 Particella 188 Rendita: Lire 1.120.000 Categoria A/7[6], Classe 1, Consistenza 4 vani Partita: 51228	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 19/09/2001 al 13/05/2003 Immobile predecessore Comune di TIVOLI (L182) (RM) Foglio 38 Particella 386 Rendita: Euro 578,43 Rendita: Lire 1.120.000 Categoria A/7[6], Classe 1, Consistenza 4 vani	VARIAZIONE del 19/09/2001 Pratica n. 864717 in atti dal 19/09/2001 IST.811129/01-SOPP.PART.UNIFOR. C.T. (n. 36937.1/2001) Notifica in corso con protocollo n. 864721/2001 del 19/09/2001 Annotazione di immobile: istanza 811129/01 - rettificata la particella per uniformita` con il c.t..
dal 13/05/2003 al 13/05/2003 Immobile predecessore Comune di TIVOLI (L182) (RM) Foglio 38 Particella 386 Subalterno 501 Rendita: Euro 371,85 Categoria A/3[4], Classe 1, Consistenza 4 vani	VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515231 in atti dal 13/05/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 23504.1/2003) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 13/05/2003 al 16/07/2004 Immobile attuale Comune di TIVOLI (L182) (RM) Foglio 38 Particella 386 Subalterno 503 Rendita: Euro 325,37 Categoria A/3[4], Classe 1, Consistenza 3,5 vani	VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515295 in atti dal 13/05/2003 AMPLIAMENTO (n. 23508.1/2003) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 16/07/2004 Immobile attuale Comune di TIVOLI (L182) (RM) Foglio 38 Particella 386 Subalterno 503 Rendita: Euro 325,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554201 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48226.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Categoria A/3[d], Classe 1, Consistenza 3,5 vani

> Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 503
Totale: 73 m²
Totale escluse aree scoperte : 73 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/05/2003, prot. n. 000515295

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 188

> 1 [redacted]
[redacted]9
dal 01/01/1971 al 19/09/2001
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 01/01/1971 in atti dal 29/04/1999 (n. CI126.15/1999)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 386

[redacted]
(CF [redacted])
nata a [redacted]
dal 19/09/2001 al 13/05/2003
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 19/09/2001 Pratica n. 864717 in atti dal 19/09/2001 IST.811129/01-SOPP.PART.UNIFOR. C.T. (n. 36937.1/2001)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 386 Sub. 501

> 1. [redacted]
(CF [redacted]W)
nata a [redacted]
dal 13/05/2003 al 13/05/2003
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515231 in atti dal 13/05/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 23504.1/2003)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 386 Sub. 503

> 1[redacted]
([redacted])
nata a [redacted]
dal 13/05/2003 al 12/03/2013
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

4. VARIAZIONE del 13/05/2003 Pratica n. 515295 in atti dal 13/05/2003 AMPLIAMENTO (n. 23508.1/2003)

> 1[redacted]
nata a [redacted]
dal 12/03/2013
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 12/03/2013 Pubblico ufficiale RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9175.2/2013 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/03/2013

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

➢ 2. [redacted]
(C[redacted]
nata [redacted]
dal 12/03/2013
Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/7: Abitazioni in villini
d) A/3: Abitazioni di tipo economico

DATI CATASTALI – ABITAZIONE PIANO PRIMO INT. 3 – F.38 P. 386 SUB. 505

CON CRONISTORIA DATI CATASTALI

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2022
Ora: 18:17:43
Numero Pratica: T401740/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2022

Immobile di catasto fabbricati | Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2022

Dati identificativi: Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 505

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386

Classamento:
Rendita: **Euro 418,33**
Categoria A/3[8], Classe 1, Consistenza 4,5 vani
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 505
Indirizzo: STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 3 Piano 1
Dati di superficie: Totale: 95 m² Totale escluse aree scoperte [b]: 87 m²

> Intestati catastali

1. [redacted]

nato [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dal 20/05/2003
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 505

(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

> Indirizzo

dal 20/05/2003 al 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 505
VIA CASAL BELLINI n. 32 Interno 3 Piano 1

(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

dal 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 505
STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 3 Piano 1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554343 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48368.1/2004)

Dati di classamento

dal 20/05/2003 al 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 505
Rendita: Euro 418,33
Categoria A/3[6], Classe 1, Consistenza 4,5 vani

(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 505
Rendita: Euro 418,33
Categoria A/3[6], Classe 1, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554343 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48368.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 505
Totale: 95 m²
Totale escluse aree scoperte : 87 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/05/2003, prot. n. 000536511

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 386 Sub. 505

[redacted]
(CF [redacted]
nata a [redacted]
dal 20/05/2003 al 12/03/2013
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. (ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

[redacted]
(CF [redacted]
nato a [redacted]

2. Atto del 12/03/2013 Pubblico ufficiale RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9177.1/2013 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/03/2013

dal 12/03/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/3: Abitazioni di tipo economico

DATI CATASTALI – ABITAZIONE PIANO PRIMO INT. 4 – F.38 P. 386 SUB. 506

CON CRONISTORIA DATI CATASTALI

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2022
Ora: 18:30:01
Numero Pratica: T407782/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2022

Immobile di catasto fabbricati — Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2022

Dati identificativi: Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 506

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386

Classamento:
Rendita: **Euro 418,33**
Categoria A/3[a], Classe 1, Consistenza 4,5 vani
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 506
Indirizzo: STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 4 Piano 1
Dati di superficie: Totale: **92 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **84 m²**

> Intestati catastali

1. [redacted]

nato a [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dal 20/05/2003
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 506

(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

> Indirizzo

dal 20/05/2003 al 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 506
VIA CASAL BELLINI n. 32 Interno 4 Piano 1

(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

dal 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 506
STRADA CASAL BELLINI n. 32 Interno 4 Piano 1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554343 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48368.1/2004)

Dati di classamento

dal 20/05/2003 al 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 506
Rendita: Euro 418,33
Categoria A/3[9], Classe 1, Consistenza 4,5 vani

(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 506
Rendita: Euro 418,33
Categoria A/3[9], Classe 1, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554343 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48368.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 506
Totale: 92 m²
Totale escluse aree scoperte : 84 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/05/2003, prot. n. 000536511

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 386 Sub. 506

1 [redacted]
(CF [redacted]
nata a T[redacted]
dal 20/05/2003 al 12/03/2013
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. (ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

[redacted]
([redacted]
nato a [redacted]

2. Atto del 12/03/2013 Pubblico ufficiale RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9176.1/2013 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/03/2013

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

dal 12/03/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/3: Abitazioni di tipo economico

DATI CATASTALI – DEPOSITO PIANO SECONDO – F.38 P. 386 SUB. 507

CON CRONISTORIA DATI CATASTALI

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2022
Ora: 18:30:49
Numero Pratica: T408156/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2022

Immobile di catasto fabbricati | Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2022

Dati identificativi: Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 507

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386

Classamento:
Rendita: **Euro 152,46**
Categoria C/2[3], Classe 1, Consistenza 72 m²
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 507
Indirizzo: STRADA CASAL BELLINI n. 32 Piano 2
Dati di superficie: Totale: 107 m²

Intestati catastali

1. [redacted]

nata a [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dal 20/05/2003
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 507

(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

Indirizzo

dal 20/05/2003 al 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 507
VIA CASAL BELLINI n. 32 Piano 2

(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

dal 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 507
STRADA CASAL BELLINI n. 32 Piano 2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554343 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48368.1/2004)

Dati di classamento

dal 20/05/2003 al 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 507
Rendita: Euro 152,46
Categoria C/2[N], Classe 1, Consistenza 72 m²

(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 16/07/2004
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 507
Rendita: Euro 152,46
Categoria C/2[N], Classe 1, Consistenza 72 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554343 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48368.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di TIVOLI (L182) (RM)
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 507
Totale: 107 m²
Totale escluse aree scoperte : 107 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/05/2003, prot. n. 000536511

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 386 Sub. 507

1. [redacted]
(CF [redacted]
nata a [redacted]
dal 20/05/2003 al 12/03/2013
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. (ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

1. [redacted]

2. Atto del 12/03/2013 Pubblico ufficiale RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9175.1/2013 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/03/2013

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

dal 12/03/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

DATI CATASTALI – BOX/AUTORIMESSA – F.38 P. 386 SUB. 508

CON CRONISTORIA DATI CATASTALI

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2022
Ora: 18:31:24
Numero Pratica: T408499/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2022

Immobile di catasto fabbricati | Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2022

Dati identificativi: Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 508

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386

Classamento:
Rendita: **Euro 196,25**
Categoria C/6[N], Classe 1, Consistenza 100 m²
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 508
Indirizzo: STRADA CASAL BELLINI n. 32 Piano S1
Dati di superficie: Totale: 128 m²

Intestati catastali

1. [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati identificativi

dal 20/05/2003
Immobile attuale
Comune di **TIVOLI (L182) (RM)**
Foglio 38 Particella 386 Subalterno 508

(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Indirizzo

dal 20/05/2003 al 16/07/2004 **Immobile attuale** Comune di **TIVOLI (L182) (RM)** Foglio 38 Particella 386 Subalterno 508 VIA CASAL BELLINI n. 32 Piano S1	(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)
dal 16/07/2004 **Immobile attuale** Comune di **TIVOLI (L182) (RM)** Foglio 38 Particella 386 Subalterno 508 STRADA CASAL BELLINI n. 32 Piano S1	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554343 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48368.1/2004)

Dati di classamento

dal 20/05/2003 al 16/07/2004 **Immobile attuale** Comune di **TIVOLI (L182) (RM)** Foglio 38 Particella 386 Subalterno 508 Rendita: **Euro 196,25** Categoria C/6[3], Classe 1, Consistenza 100 m²	(ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 16/07/2004 **Immobile attuale** Comune di **TIVOLI (L182) (RM)** Foglio 38 Particella 386 Subalterno 508 Rendita: **Euro 196,25** Categoria C/6[3], Classe 1, Consistenza 100 m²	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0554343 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48368.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015 **Immobile attuale** Comune di **TIVOLI (L182) (RM)** Foglio 38 Particella 386 Subalterno 508 Totale: **128 m²** Totale escluse aree scoperte : **128 m²**	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/05/2003, prot. n. 000536511

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Foglio 38 Particella 386 Sub. 508

[redacted] nata [redacted] dal 20/05/2003 al 12/03/2013 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. (ALTRE) del 20/05/2003 Pratica n. 536511 in atti dal 20/05/2003 N.C. (n. 4548.1/2003)
1. [redacted] nata a [redacted] dal 12/03/2013 al 12/03/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/2 bene personale (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 12/03/2013 Pubblico ufficiale RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9176.2/2013 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/03/2013
2. [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] dal 12/03/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)	
1. [redacted] (CF [redacted]) nato [redacted] dal 12/03/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 12/03/2013 Pubblico ufficiale RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9177.2/2013 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/03/2013

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

QUESITO N.2

Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Come descritto sul verbale di accesso effettuato congiuntamente al Dott. Marco BUCCHI, Custode incaricato, le unità immobiliari sono così risultate;

- l'abitazione al piano Terra identificata con il sub 502 è risultata libera ma riempito di suppellettili e materiale vario;
- l'abitazione al piano Terra identificata con il sub 503 è risultata occupata dalla sig.ra ..... (usufruttuaria);
- l'abitazione al piano Primo identificata con il sub 505 è risultata occupata da al momento occupato da affittuari, attualmente l'appartamento è libero;
- l'abitazione al piano Primo identificata con il sub 506 è risultato libero;
- il deposito al piano Secondo identificato con il sub 507 è risultata occupato da dalla sig.ra .....(proprietaria);
- il Garage al piano seminterrato risulta riempito di suppellettili e materiale vario occupato dai fratelli .....;

QUESITO N.3

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico –artistico:

Sul bene pignorato non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.L. 29/10/99 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 di detto decreto riguardo l'unità in questione.

Per i beni pignorati distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (RM) loc. "Casal Bellini", Strada Casal Bellini n.36 distinti catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub 502 – 503 – 505 – 506 – 507 – 508 risultano le seguenti formalità come da Certificato

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Notarile del 24/11/2021 ed allegato in copia conforme al fascicolo telematico dal creditore procedente e appresso esibito:

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

* [redacted] (RM) Codice fiscale [redacted]
* [redacted] (RM) Codice fiscale [redacted]
* [redacted] (RM) Codice fiscale [redacted]
* [redacted] (RM) Codice fiscale [redacted]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 06/08/2021 Numero di repertorio 2660/2021 notificato dall'UNEP TRIBUNALE TIVOLI trascritto il 29/10/2021 ai nn. 58813/42435 a favore di SIENA NPL 2018 SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14535321005 sui seguenti immobili:

* TIVOLI (RM) **Foglio 38 Particella 386 Subalterno 502** Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
* TIVOLI (RM) **Foglio 38 Particella 386 Subalterno 507** Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
* TIVOLI (RM) **Foglio 38 Particella 386 Subalterno 503** Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
* TIVOLI (RM) **Foglio 38 Particella 386 Subalterno 508** Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
* TIVOLI (RM) **Foglio 38 Particella 386 Subalterno 505** Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
* TIVOLI (RM) **Foglio 38 Particella 386 Subalterno 506** Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

La sottoscritta **Dott. Giulia Messina Vitrano,** Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di **Roma** - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Roma 2**

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 17/11/2021,** si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A) Tivoli Fg.38 part.386/502-386/507

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

* All'esecutata [redacted] per 1/1 in separazione dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di donazione del 12/03/2013 Numero di repertorio 5/3 Notaio RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA trascritto il 27/03/2013 nn 12734/9175 da potere di [redacted] Nata [redacted] TIVOLI (RM) Codice fiscale [redacted]
* [redacted] il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili era pervenuto per atto di vendita Notaio Pomanti Pietro del 20/06/1962 rep.51006 trascritto il 08/08/1962 ai nn.59778/40805 da potere di [redacted], [redacted] e successivo atto di rettifica del 18/12/1972 notaio Lorenzo Celli di Tivoli trascritto anno 1972 nn 85128/58838.

B) Tivoli Fg.38 part.386/503

* All'esecutata [redacted] per 1/1 nuda proprieta' e [redacted] per 1/1 usufrutto l'immobile è pervenuto:
- il terreno a [redacted] per 1/1 della proprietà per atto di vendita Notaio Pomanti Pietro del 20/06/1962 rep.51006 trascritto il 08/08/1962 ai nn.59778/40805 da potere di [redacted] e successivo atto di rettifica 18/12/1972 notaio Lorenzo Celli di Tivoli trascritto anno 1972 nn 85128/58838
-successivamente con atto di donazione del 12/03/2013 Numero di repertorio 5/3 Notaio RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA trascritto il 27/03/2013 nn 12734/9175 [redacted] dona la nuda proprietà [redacted] con riserva di usufrutto.

C) Tivoli Fg.38 part.386/508

* All'esecutato [redacted]
per 1/2 di proprietà l'immobile è pervenuto:
-in parte per 1/2 a [redacted] per atto di donazione del 12/03/2013 Numero di repertorio 5/3 Notaio RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA trascritto il 27/03/2013 nn 12735/9176 da potere di [redacted] a TIVOLI (RM) [redacted]
-ed in parte per 1/2 a [redacted] per atto di donazione del 12/03/2013 Numero di repertorio 5/3 Notaio RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA trascritto il 27/03/2013 nn 12736/9177 da potere di [redacted] Nata [redacted] [redacted] W.
* A [redacted] sui quale sono stati edificati gli immobili era pervenuto per atto di vendita Notaio Pomanti Pietro del 20/06/1962 rep.51006 trascritto il 08/08/1962 ai nn.59778/40805 da potere di [redacted] Arsol[redacted] e successivo atto di rettifica del 18/12/1972 notaio Lorenzo Celli di Tivoli trascritto anno

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

1972 nn 85128/58838.

D) Tivoli Fg.38 part.386/505

* All'esecutato [redacted] per 1/1 di proprietà l'immobile è pervenuto per atto di donazione del 12/03/2013 Numero di repertorio 5/3 Notaio RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA trascritto il 27/03/2013 nn 12736/9177 da potere di [redacted] (RM) Codice fiscale [redacted]
* A [redacted] terreno sul quale sono stati edificati gli immobili era pervenuto per atto di vendita Notaio Pomanti Pietro del 20/06/1962 rep.51006 trascritto il 08/08/1962 ai nn.59778/40805 da potere di [redacted], [redacted] e successivo atto di rettifica del 18/12/1972 notaio Lorenzo Celli di Tivoli trascritto anno 1972 nn 85128/58838.

E) Tivoli Fg.38 part.386/506

* All'esecutato [redacted] per 1/1 di proprietà l'immobile è pervenuto per atto di donazione del 12/03/2013 Numero di repertorio 5/3 Notaio RANDAZZO GIUSEPPINA Sede ROMA trascritto il 27/03/2013 nn 12735/9176 da potere di [redacted] (RM) Codice fiscale [redacted]
* A [redacted] il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili era pervenuto per atto di vendita Notaio Pomanti Pietro del 20/06/1962 rep.51006 trascritto il 08/08/1962 ai nn.59778/40805 da potere di [redacted], [redacted] e successivo atto di rettifica del 18/12/1972 notaio Lorenzo Celli di Tivoli trascritto anno 1972 nn 85128/58838

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 59791/14992 del 31/12/2003 IPOTECA volontaria a garanzia di finanziamento del 17/12/2003 Numero di repertorio 2385 Notaio MATTIELLI LAURA Sede GUALDO TADINO
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A. Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 05272250480 Domicilio ipotecario eletto PERUGIA - PIAZZA ITALIA 17/18
contro [redacted] (RM)
Codice fiscale [redacted]
Debitori non datori di ipoteca [redacted] Nato il [redacted] Nata il [redacted]

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 Durata 20 anni

TRASCRIZIONE NN. 58813/42435 del 29/10/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/08/2021 Numero di repertorio 2660/2021 UNEP TRIBUNALE TIVOLI
A favore di SIENA NPL 2018 SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14535321005
contro [redacted] Codice fiscale [redacted] Nata il [redacted]
W, [redacted] Codice fiscale [redacted] Nato il [redacted]

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 17/11/2021**, risulta essere censito **come visure allegate**

Corleone 24 novembre 2021

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

ISCRIZIONE NN. 59791/14992 del 31/12/2003 IPOTECA volontaria a garanzia di finanziamento del 17/12/2003 Numero di repertorio 2385 Notaio MATTIELLI LAURA Sede GUALDO TADINO

A favore di BANCA TOSCANA S.P.A. Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 05272250480 Domicilio ipotecario eletto PERUGIA - PIAZZA ITALIA 17/18

contro [redacted] (RM)

Codice fiscale [redacted]

Debitori non datori di ipoteca [redacted] nato il [redacted]

20/02/1972 a TIVOLI (RM) Codice fiscale LFN DLA 72B60 L182 I.

capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 Durata 20 anni

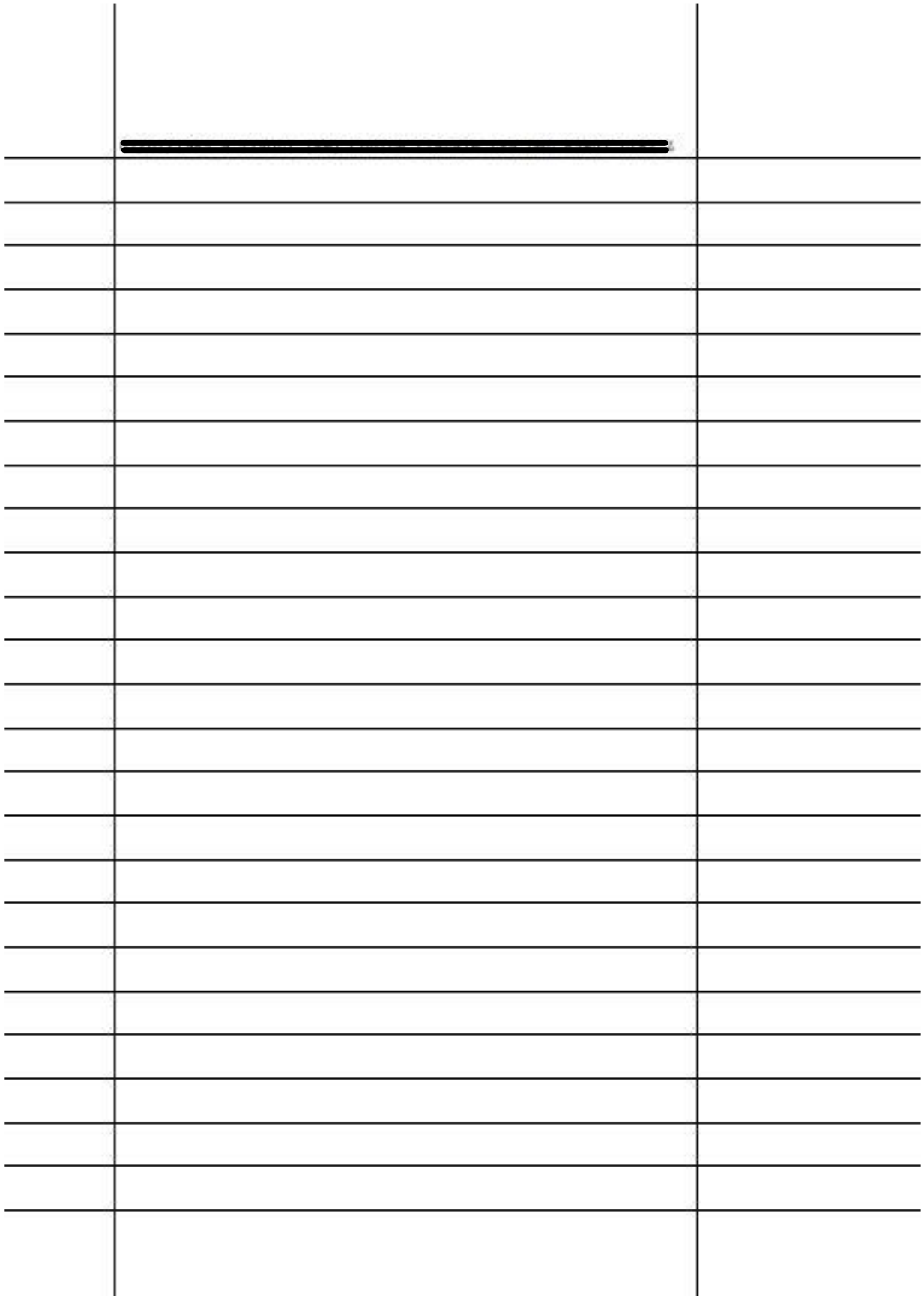
TRASCRIZIONE NN. 58813/42435 del 29/10/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/08/2021 Numero di repertorio 2660/2021 UNEP TRIBUNALE TIVOLI

A favore di SIENA NPL 2018 SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14535321005

[redacted]

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com



Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Prima del deposito dell'elaborato peritale sono state effettuate dallo scrivente le seguenti ispezioni ipotecarie aggiornate sui beni pignorati (All.B).

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

QUESITO N.4

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente:

Non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che dovranno essere cancellati gravanti sul bene in esame.

QUESITO N.5

"Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazioni di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa":

Dagli accessi effettuati presso l'Ufficio Urbanistica/Edilizia del Comune di Tivoli è stato possibile visionare i fascicoli edilizi riguardanti i beni pignorati che si allegano alla presente (All. D).

In ogni caso i lavori del fabbricato sono stati iniziati nell'Anno 1960 ed ultimati nel 1965, interessati dalla **Licenza Edilizia n.90 del 27/6/1960** e dalla **Licenza in Variante n.115 del 14/9/1965** con cui è stata realizzata l'unità immobiliare al Piano Terra int. 1, catastalmente censita al Sub. 502.

Il 26/11/1965 è stata rilasciato il certificato di Abitabilità per il suddetto immobile.

In seguito con **Licenza Ed. n.77 del 11/7/1975** e **Licenza in variante n.44 del 4/3/1977** il fabbricato ha subito ampliamenti e sopraelevazioni che lo hanno portato ad assumere una conformazione più prossima allo stato attuale.

Lo stato dei luoghi accertati dallo scrivente Esperto, risulta non conforme alla documentazione presente presso l'archivio del Comune di Tivoli, facendo riferimento agli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido reperito la Licenza in variante n.44/'77.

Le planimetrie catastali non sono risultate conformi allo stato dei luoghi visitati.

Non è stato reperito il certificato di idoneità statica e non è stato rinvenuto il Certificato d'uso in luogo del certificato di Abitabilità per le opere di ampliamento e sopraelevazione del 1975-77.

Non è stato reperito l'APE.

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

QUESITO N.6

In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stesso del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art.40, comma 6°, legge 28.02.1985 n.47, ovvero 46, comma 5°, Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

Sono state rilevate delle difformità con opere abusive necessarie della presentazione di pratiche edilizie, si procede ad elencarle per ciascun unità immobiliare.
Le varie difformità sono evidenziate in planimetria nell'allegato "E" con una sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato e l'elaborato grafico della Licenza in variante n. 44 del 1977.

Piano Seminterrato_Garage_sub.508:

- Superficie ridotta di circa 2 mq rispetto alla Lic. Ed. con uno slittamento di circa 60 cm nell'asse Nord-Sud.
- Diversa distribuzione degli spazi interni

In generale le leggere difformità di sagoma in pianta (perimetrale) rientrano nella tolleranza.

Piano Terra_Int. 1_sub.502

- Diversa distribuzione degli ambienti interni con demolizione parziale del tramezzo tra cucina e bagno per realizzare un unico ambiente soggiorno+a.c.
- Realizzazione di un bagno riducendo l'ingresso-corridoio.
- Apertura di finestra nella muratura per il bagno nella facciata ovest su strada Casal Bellini.
- Chiusura ed Apertura di vano porta in muratura portante per una delle due camere da letto.

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Sagoma in pianta conforme al progetto approvato.

Piano Terra_Int. 2_sub.503

- Diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione di un tramezzo per realizzare un unico ambiente soggiorno+a.c.
- Trasformazione di bagno in ripostiglio superficie 7,80 mq non sufficiente per una camera singola.
- Realizzazione di un bagno con finestra adiacente alla scala di collegamento con il piano seminterrato.
- Diversa disposizione delle finestre e porta-finestre.
- Terrazzo esterno su diversi livelli e non su uno unico.
- Manufatto abusivo in aderenza con la facciata Est, ad uso ripostiglio di 6,30 mq. che va demolito.

La sagoma in pianta (perimetrale), leggermente difforme al progetto approvato, rientra nella tolleranza volumetrica.

Va comunque presentata una SCIA per la regolarizzazione della sagoma, per la regolarizzazione delle quote diverse del terrazzo e per la demolizione del ripostiglio abusivo oltre all'aggiornamento catastale.

Il costo per la presentazione delle pratiche di regolarizzazione corrisponde ad €.2.500,00 oltre diritti comunali e catastali corrispondenti ad €.300,00.

Piano Primo_Int.3_sub.505

- Aumento di superficie lorda di circa un 4 mq dovuta ad elementi avanzati rispetto la facciata Nord e Sud.
- Diversa distribuzione degli spazi interni con significativa riduzione degli spazi distributivi a favore di un unico ambiente soggiorno con angolo cottura.
- Diversa disposizione delle finestre e porta-finestre.
- Balconi collegati che girano intorno a tutta l'abitazione.

La sagoma in pianta (perimetrale), leggermente difforme al progetto approvato, non rientra nella tolleranza volumetrica per un'ecedenza di mc.22, per cui va presentata una pratica edilizia come per l'appartamento adiacente ai sensi dell'art.36 del DPR380/01 e per i balconi per i quali va avviata una pratica ai sensi del DPR380/01, art. 96, comma 2 che interessa anche il Genio Civile.

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Il costo per la presentazione delle pratiche di regolarizzazione corrisponde ad €.3.800,00 per oblazione, diritti comunali, catastali e di Genio Civile oltre ad €.3.500,00 per le spese tecniche.

Piano Primo_Int.4_sub.506

- Aumento di superficie lorda di circa 8 di mq dovuta ad elementi avanzati rispetto la facciata Nord e Sud.
- Diversa distribuzione degli spazi interni con significativa riduzione degli spazi distributivi a favore di un unico ambiente soggiorno con angolo cottura.
- Diversa disposizione delle finestre e porta-finestre.
- Balconi collegati che girano intorno a tutta l'abitazione.

La sagoma in pianta (perimetrale), leggermente difforme al progetto approvato, non rientra nella tolleranza volumetrica per un'ececdenza di mc.22, per cui va presentata una pratica edilizia come per l'appartamento adiacente ai sensi dell'art.36 del DPR380/01 e per i balconi per i quali va avviata una pratica ai sensi del DPR380/01, art. 96, comma 2 che interessa anche il Genio Civile.

Il costo per la presentazione delle pratiche di regolarizzazione corrisponde ad €.3.800,00 per oblazione, diritti comunali, catastali e di Genio Civile oltre ad €.3.500,00 per le spese tecniche.

Piano Secondo_ sub.507

- Aumento di superficie lorda di circa 21.
- Cambio di destinazione d'uso da magazzino (cabina idrica, vasche e stenditoio) in abitazione composto da soggiorno+a.c., bagno, due camere e ingresso, con un'altezza utile interna di 2,25 m. per cui va ripristinata l'iniziale destinazione d'uso non residenziale smantellando la cucina e tutto ciò che può essere connesso al residenziale.
- Realizzazione di un portico di 28 mq di superficie in aderenza con il lato ad Est per il quale è previsto lo smantellamento.

Per questa unità va presentata una pratica di Permesso di Costruire in sanatoria per aumento di superficie e ampliamento di sagoma oltre all'incremento dei balconi per i quali va avviata una pratica ai sensi del DPR380/01, art. 96, comma 2 che interessa anche il Genio Civile. Pagamento di una sanzione pecuniaria di

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

€.1.000,00, + €.500,00 diritti comunali e di Genio Civile oltre ad €.3.500,00 per le spese tecniche.

Complessivamente il fabbricato differisce dal progetto per circa 44 mc di volume lordo. Il lotto che ha una consistenza di 432 mq e ricade nella sottozona B2 del PRG (indice di densità fondiaria 3,15 mc/mq) ha un potere edificatorio di 1360,80 mc. con cubatura residua sufficiente per regolarizzare l'aumento volumentrico ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001.

Tali irregolarità consistono in:

- Diverso posiziamento delle aperture;
- Diversa disposizione di porte, tramezzi e ambienti interni;
- Balconi collegati – per regolarizzarli è necessario anche pratica al Genio Civile.
- Il magazzino abusivo al PT annesso all'int. 2 deve essere demolito
- Demolizione per il portico al secondo piano

Per i costi relativi alle demolizioni si può riferire quanto segue:

Demolizione portico

- Costi demolizione e carico e trasporto a discarica inerti €.26,41 x 28 mq. + €32,00 x 28 mq.=€1.635,00;

Demolizione magazzino

- Costi demolizione e carico e trasporto a discarica inerti €.50,00 x 15 mc. Vpp=€750,00 + €32,00 x 15 mc.=€1.230,00;
- Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero €.19,00 x 15,00=€.285,00

  Totale €.1.515,00

QUESITO N.7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli:

Dalla documentazione esaminata ivi compresa la storico-catastale, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico necessari di affrancazione.

QUESITO N.8

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Nulla da segnalare al riguardo.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'Esperto Estimatore:

nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'unità immobiliare, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'unità immobiliare, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale cosi determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;

rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e cosi via);

terminata la relazione, entro il termine di 20 giorni e comunque appena possibile, inviare (tramite e–mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stimaai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione; invii anche al custode, se nominato, copia segreta della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermare il ricevimento.

STIMA DEI BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

La seguente stima viene effettuata sulla base del bene considerato urbanisticamente conforme ed ultimato, quindi al netto delle lavorazioni e delle pratiche tecniche

necessarie all'ultimazione. Le spese di regolarizzazione e completamento saranno decurtate al volore del bene stimato.

1- <u>Piano Terra Int. 1 Sub.502</u>

Il bene pignorato risulta donato dalla Sig.ra .....per piena proprietà con Atto di Donazione (All. "H") a Rogito del Notaio Giuseppina RANDAZZO, Notaio in Roma, del 12/03/2013 Repertorio n. 5 – Raccolta n. 3.

<u>Descrizione</u>

L' unità immobiliare pignorata consiste in un:

- Abitazione di tipo economico posto al Piano Terra composto di 4 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (RM) "loc. Campolimpido" al foglio 38, part.lla 386, subalterno 502, p. T Int. 1, cat. A/3, classe 1, rendita catastale € 371,85;

L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala a cui si accede da un vialetto pedonale/carrabile direttamente da strada Casal Bellini n.36 (al catasto civico n. 32).

L'abitazione è facente parte di un fabbricato composto da n.3 piani fuori terra oltre al seminterrato, con n.4 abitazioni, n.1 locale autorimessa e n.1 locale deposito/magazzino privo di titolo edilizio al piano secondo ed è ubicato nel territorio del Comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini, località Campolimpido.

La distanza dal centro di Tivoli è di km.7,5 circa.

L'ufficio Postale più vicino è distante circa Km.2,

La caserma dei carabinieri è distante cirba 7 Km.

La zona, anche se periferica, risulta comunque servita da: Bar, pizzeria, negozio di alimentari, fermata dei Bus pubblici.

<u>Caratteristiche costruttive</u>

La struttura portante dell'edificio è in muratura mista c.a. con solai in latero cemento.

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Il rivestimento delle facciate è realizzato ad intonaco tinteggiato, la copertura del fabbricato è a terrazzo, il fabbricato medesimo risulta dotato degli ordinari impianti tecnici.

Stato di manutenzione

Il compendio immobiliare al momento della visita si trovava in uno stato di manutenzione giudicabile discreta, come per i materiali e le finiture utilizzate.

Consistenza

L'intera superficie netta è così distribuita:

- Ingresso mq.4,80
- Soggiorno mq.13,00
- Angolo Cottura mq.7,30
- Bagno mq.3,80
- Camera mq.18,00
- Camera mq.17,40

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficienti	Superficie convenzionale Mq.	Altezza m.
Abitazione P.T. – Int. 1	64,30	80,30	1,00	80,30	3,20 m

2- Piano Terra Int. 2 Sub.503

La Sig.ra .....ha donato la sola nuda proprietà del bene pignorato alla Sig.ra ..... con Atto di Donazione (All. "H") a Rogito del Notaio Giuseppina RANDAZZO, Notaio in Roma, del 12/03/2013 Repertorio n. 5 – Raccolta n. 3.

Descrizione

L' unità immobiliare pignorata consiste in un:

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

- Abitazione di tipo economico posto al Piano Terra composto di 3,5 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (RM) "loc. Campolimpido" al foglio 38, part.lla 386, subalterno 503, p. T Int. 2, cat. A/3, classe 1, rendita catastale € 325,37;

L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala a cui si accede da un vialetto pedonale/carrabile direttamente da strada Casal Bellini n.36 (al catasto civico n. 32).
L'abitazione è facente parte di un fabbricato composto da n.3 piani fuori terra oltre al seminterrato, con n.4 abitazioni, n.1 locale autorimessa e n.1 locale deposito/magazzino privo di titolo edilizio al piano secondo ed è ubicato nel territorio del Comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini, località Campolimpido.
La distanza dal centro di Tivoli è di km.7,5 circa.
L'ufficio Postale più vicino è distante circa Km.2,
La caserma dei carabinieri è distante cirba 7 Km.
La zona, anche se periferica, risulta comunque servita da: Bar, pizzeria, negozio di alimentari, fermata dei Bus pubblici.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante dell'edificio è in muratura mista c.a. con solai in latero cemento.
Il rivestimento delle facciate è realizzato ad intonaco tinteggiato, la copertura del fabbricato è a terrazzo, il fabbricato medesimo risulta dotato degli ordinari impianti tecnici.

Stato di manutenzione

Il compendio immobiliare al momento della visita si trovava in uno stato di manutenzione giudicabile discreta, come per i materiali e le finiture utilizzate.

Consistenza

L'intera superficie netta è così distribuita:

- Ingresso mq.5,00
- Soggiorno+A.C. mq.16,80
- Bagno mq.4,50
- Camera mq.7,80
- Camera mq.17,80
- Terrazza mq.22,00

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

- Cortile pavimentato mq.65,00

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficienti	Superficie convenzionale Mq.	Altezza m.
Abitazione P.T. Int. 2	52	63	1,00	63	3,20 m
Terrazzo P.T.	22	-	0,25	5,5	-
Corte pertinenziale	65	-	0,20	1,3	
				69,80	

3 - Piano Primo Int. 3 Sub.505

La piena proprietà del bene pignorato risulta esser stata donata dalla Sig.ra ..... al Sig. ..... con Atto di Donazione (All. "H") a Rogito del Notaio Giuseppina RANDAZZO, Notaio in Roma, del 12/03/2013 Repertorio n. 5 – Raccolta n. 3.

Descrizione

L' unità immobiliare pignorata consiste in un:

- Abitazione di tipo economico posto al Piano Primo composto di 4,5 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (RM) "loc. Campolimpido" al foglio 38, part.lla 386, subalterno 505, p. 1 Int. 3, cat. A/3, classe 1, rendita catastale € 418,33;

L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala a cui si accede da un vialetto pedonale/carrabile direttamente da strada Casal Bellini n.36 (al catasto civico n. 32).

L'abitazione è facente parte di un fabbricato composto da n.3 piani fuori terra oltre al seminterrato, con n.4 abitazioni, n.1 locale autorimessa e n.1 locale deposito/magazzino privo di titolo edilizio al piano secondo ed è ubicato nel territorio del Comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini, località Campolimpido.

La distanza dal centro di Tivoli è di km.7,5 circa.

L'ufficio Postale più vicino è distante circa Km.2,

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

La caserma dei carabinieri è distante cirba 7 Km.

La zona, anche se periferica, risulta comunque servita da: Bar, pizzeria, negozi di alimentari, fermata dei Bus pubblici.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante dell'edificio è in muratura mista c.a. con solai in latero cemento.

Il rivestimento delle facciate è realizzato ad intonaco tinteggiato, la copertura del fabbricato è a terrazzo, il fabbricato medesimo risulta dotato degli ordinari impianti tecnici.

Stato di manutenzione

Il compendio immobiliare al momento della visita si trovava in uno stato di manutenzione giudicabile discreta, come per i materiali e le finiture utilizzate.

Consistenza

L'intera superficie netta è così distribuita:

- Disimpegno mq.1,90
- Soggiorno mq.23,80
- Angolo Cottura mq.6,30
- Bagno mq.5,90
- Camera mq.18,70
- Camera mq.13,70
- Balcone mq.34,60

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficienti	Superficie convenzionale Mq.	Altezza m.
Abitazione P. 1 – Int. 3	70,30	86,50	1,00	86,50	3,00 m
Balconi P.1	34,60	-	0,25	8,65	-
				95,15	

3- <u>Piano Primo Int. 4_Sub.506</u>

La piena proprietà del bene pignorato risulta esser stata donata dalla Sig.ra ..... al Sig. ..... con Atto di Donazione (All. "H") a Rogito del Notaio Giuseppina RANDAZZO, Notaio in Roma, del 12/03/2013 Repertorio n. 5 – Raccolta n. 3.

<u>Descrizione</u>

L' unità immobiliare pignorata consiste in un:

- Abitazione di tipo economico posto al Piano Primo composto di 4,5 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (RM) "loc. Campolimpido" al foglio 38, part.lla 386, subalterno 506, p. 1 Int. 4, cat. A/3, classe 1, rendita catastale € 418,33;

L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala a cui si accede da un vialetto pedonale/carrabile direttamente da strada Casal Bellini n.36 (al catasto civico n. 32).

L'abitazione è facente parte di un fabbricato composto da n.3 piani fuori terra oltre al seminterrato, con n.4 abitazioni, n.1 locale autorimessa e n.1 locale deposito/magazzino privo di titolo edilizio al piano secondo ed è ubicato nel territorio del Comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini, località Campolimpido.

La distanza dal centro di Tivoli è di km.7,5 circa.

L'ufficio Postale più vicino è distante circa Km.2,

La caserma dei carabinieri è distante cirba 7 Km.

La zona, anche se periferica, risulta comunque servita da: Bar, pizzeria, negozi di alimentari, fermata dei Bus pubblici.

<u>Caratteristiche costruttive</u>

La struttura portante dell'edificio è in muratura mista c.a. con solai in latero cemento.

Il rivestimento delle facciate è realizzato ad intonaco tinteggiato, la copertura del fabbricato è a terrazzo, il fabbricato medesimo risulta dotato degli ordinari impianti tecnici.

Stato di manutenzione

Il compendio immobiliare al momento della visita si trovava in uno stato di manutenzione giudicabile discreta, come per i materiali e le finiture utilizzate.

Consistenza

L'intera superficie netta è così distribuita:

- Disimpegno mq.1,90
- Soggiorno mq.18,30
- Angolo Cottura mq.6,40
- Bagno mq.6,00
- Camera mq.18,10
- Camera mq.14,00
- Balcone mq.38,20

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficienti	Superficie convenzionale Mq.	Altezza m.
Abitazione P. 1 – Int. 4	64,70	80,00	1,00	80,00	3,00 m
Balconi P.1	38,20	-	0,25	9,55	-
				89,55	

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

4- <u>Piano Secondo Sub.507</u>

La piena proprietà del bene pignorato risulta esser stata donata dalla Sig.ra ..... al Sig.ra ..... con Atto di Donazione (All. "H") a Rogito del Notaio Giuseppina RANDAZZO, Notaio in Roma, del 12/03/2013 Repertorio n. 5 – Raccolta n. 3.

<u>Descrizione</u>

L' unità immobiliare pignorata consiste in un:

- Deposito posto al Piano Secondo di 72 mq catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (RM) "loc. Campolimpido" al foglio 38, part.lla 386, subalterno 507, p. 2, cat. C/2, classe 1, rendita catastale € 152,46;

L'ingresso all'immobile avviene dal vano scala a cui si accede da un vialetto pedonale/carrabile direttamente da strada Casal Bellini n.36 (al catasto civico n. 32).

L'immobile è facente parte di un fabbricato composto da n.3 piani fuori terra oltre al seminterrato, con n.4 abitazioni, n.1 locale autorimessa e n.1 locale deposito/magazzino privo di titolo edilizio al piano secondo ed è ubicato nel territorio del Comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini, località Campolimpido.

La distanza dal centro di Tivoli è di km.7,5 circa.

L'ufficio Postale più vicino è distante circa Km.2,

La caserma dei carabinieri è distante cirba 7 Km.

La zona, anche se periferica, risulta comunque servita da: Bar, negozi di alimentari, e fermate dei Bus pubblici.

<u>Caratteristiche costruttive</u>

La struttura portante dell'edificio è in muratura mista c.a. con solai in latero cemento.

Il rivestimento delle facciate è realizzato ad intonaco tinteggiato, la copertura del fabbricato è a terrazzo, il fabbricato medesimo risulta dotato degli ordinari impianti tecnici.

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Stato di manutenzione

Il compendio immobiliare al momento della visita si trovava in uno stato di manutenzione giudicabile discreta, come per i materiali e le finiture utilizzate.

Consistenza

L'intera superficie netta è così distribuita:

- Ingresso mq.4,80
- Soggiorno+A.C. mq.26,70
- Bagno mq.7,40
- Camera mq.16,10
- Camera mq.15,00
- Terrazza mq.153,00

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficienti	Superficie convenzionale Mq.	Altezza m.
Deposito P. 2	70	88,00	0,70	61,60	2,25 m
Terrazza P.2	153	-	0,25	38,25	-
				99,85	

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

5- <u>Piano Seminterrato Sub.508</u>

La piena proprietà del bene pignorato risulta esser stata donata dalla Sig.ra ..... al Sig. ..... per 1/2 e al Sig..... per l'altro 1/2 con Atto di Donazione (All. "H") a Rogito del Notaio Giuseppina RANDAZZO, Notaio in Roma, del 12/03/2013 Repertorio n. 5 – Raccolta n. 3.

<u>Descrizione</u>

L' unità immobiliare pignorata consiste in un:

- Garage posto al Piano Interrato di 100 mq catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (RM) "loc. Campolimpido" al foglio 38, part.lla 386, subalterno 508, p. s1, cat. C/6, classe 1, rendita catastale € 196,25;

L'ingresso all'autorimessa avviene sia dal vano scala a cui sia da un vialetto carrabile direttamente da strada Casal Bellini.

L'immobile è facente parte di un fabbricato composto da n.3 piani fuori terra oltre al seminterrato, con n.4 abitazioni, n.1 locale autorimessa e n.1 locale deposito/magazzino privo di titolo edilizio al piano secondo ed è ubicato nel territorio del Comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini, località Campolimpido.

La distanza dal centro di Tivoli è di km.7,5 circa.

L'ufficio Postale più vicino è distante circa Km.2,

La caserma dei carabinieri è distante cirba 7 Km.

La zona, anche se periferica, risulta comunque servita da: Bar, pizzeria, negozi di alimentari, fermata dei Bus pubblici.

<u>Caratteristiche costruttive</u>

La struttura portante dell'edificio è in muratura mista c.a. con solai in latero cemento.

Il rivestimento delle facciate è realizzato ad intonaco tinteggiato, la copertura del fabbricato è a terrazzo, il fabbricato medesimo risulta dotato degli ordinari impianti tecnici.

Stato di manutenzione

Il compendio immobiliare al momento della visita si trovava in uno stato di manutenzione giudicabile in cattivo stato, come per i materiali e le finiture utilizzate.

Consistenza

L'intera superficie netta è così distribuita:

- Autorimessa mq.97,00
- Magazzino mq. 5,40

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficienti	Superficie convenzionale Mq.	Altezza m.
Autorimessa S1	97	113,30	1,00	113,30	2,70 m
Magazzino P.2	5,40	8,40	1,00	8,40	-
				121,70	

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

La superficie commerciale complessiva è stata così determinata:

1. Computo delle superfici coperte:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali;

c) 50% delle superfici delle pareti di confine;

d) 35% dei porticati chiusi (verandati)

e) 25% delle superfici calpestabili con destinazione balconi e terrazzi;

Quindi, sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si è computata la "superficie commerciale", che con l'applicazione dei criteri sopraccitati, ha generato le risultanze degli schemi.

1 - Superficie commerciale lorda appartamento int.1 sub. 502 = mq. 80,30

2 - Superficie commerciale lorda appartamento int.2 sub. 503 con quota di corte pertinenziale e terrazzo = mq. 69,80

3 - Superficie commerciale lorda appartamento int.3 sub. 505 con balconi = mq. 95,15

4 - Superficie commerciale lorda appartamento int.4 sub. 506 con balconi = mq. 89,55

5 - Superficie commerciale lorda deposito sub.507 con terrazzo = mq 99,85

6 - Superficie commerciale lorda autorimessa sub. 508 = 121,70

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Considerato quanto sopra esposto, il sottoscritto, dopo le opportune valutazioni ritiene che il metodo di stima da adottare in grado di ottenere i migliori risultati ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sia quello per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia.
Sono stati all'uopo reperiti valori di riferimento di compravendita nel Comune di Tivoli loc. "Campo Limpido".
Per cui, effettuate appropriate indagini di mercato per beni immobiliari compravenduti nelle zone medesime, considerate le quotazioni di alcune agenzie di intermediazione immobiliare reperite per la località, esaminate le banche dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio di Roma, il listino del Borsino Immobiliare di Roma, valutati gli opportuni criteri di riduzione/maggiorazione, valutate adeguatamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene quali:

1) La tipologia della struttura dell'edificio, delle finiture interne ed esterne;
2) L'ubicazione in zona prettamente residenziale;
3) La presenza di servizi pubblici e di prima necessità;
4) Lo stato di conservazione complessivo;

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Valori di riferimento

Determinazione del valore medio Abitazioni in stabili di fascia media

- Immobiliare.it – Quotazioni immobiliari nella zona Campo Limpido-Favale

  Valore medio: **1.643,00** €/mq → (Immobili residenziali)
- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

  Valore medio: **1.300,00** €/mq → 1.050,00÷1.550,00 €/mq (Abitazioni di tipo economico)
- Borsino Immobiliare – Quotazioni di zona

  Valore medio: **1.353,00** €/mq → 1.032,00÷1.674,00 €/mq (Abitazioni in stabili di fascia media)

Valore medio dei dati presi in esame: 1.432,00 €/mq

Valore ordinario unitario adottato: **1.432,00 €/mq**

Determinazione del valore medio Box/autorimessa

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

  Valore medio: **850,00** €/mq → 700,00÷1.000,00 €/mq (Box)
- Borsino Immobiliare – Quotazioni di zona

  Valore medio: **870,00** €/mq → 659,00÷1.081,00 €/mq (Box auto e autorimesse)

Valore medio dei dati presi in esame: 860,00 €/mq

Valore ordinario unitario adottato: **860,00 €/mq**

Determinazione del valore medio Magazzino/Deposito

- Borsino Immobiliare – Quotazioni di zona

  Valore medio: **465,00** €/mq → 331,00÷598,00 €/mq (Magazzini)

Valore medio dei dati presi in esame: 465,00 €/mq

Valore ordinario unitario adottato: **465,00 €/mq**

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

1 - Calcolo del valore di vendita giudiziaria Appartamento PT int. 1 sub. 502

II valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:
Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:
Mq 80,30 x 1.432,00 Euro/mq = Euro 114.989,60 – 5% per zona periferica €.114.989,60 - €5.749,48=€109.240,12 a detrarre €.10.924,01 per l'abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene
Valore di vendita giudiziaria *€.98.316,11* ***arrotondato a €.98.300,00***

2 - Calcolo del valore di vendita giudiziaria Appartamento PT int. 2 sub. 503

II valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:
Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:
Mq 69,80 x 1.432,00 Euro/mq = Euro 99.953,60
Costi da sostenere per la regolarizzazione €.2.800,00+€.1.515,00=€.4.315,00 Valore immobile detratti i costi di regolarizzazione €.95.638,60 – 5% zona periferica €.95.638,60 – €.4.781,93=€.90.856,67 a detrarre €.9.085,67 per l'abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene
Valore di vendita giudiziaria *€.81.771,00* ***arrotondato a €.81.800,00***

3 - Calcolo del valore di vendita giudiziaria Appartamento P1 int. 3 sub. 505

II valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:
Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:
Mq 95,15 x 1.432,00 Euro/mq = Euro 136.254,80
Costi da sostenere per la regolarizzazione €.3.800,00+€.3.500,00=€.7.300,00 Valore immobile detratti i costi di regolarizzazione €.128.954,80 – 5% zona periferica €.128.954,80- €.6.447,74=€.122.507,06 a detrarre €.12.250,71 per l'abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene
Valore di vendita giudiziaria *€.110.256,35* ***arrotondato a €.110.200,00***

4 - Calcolo del valore di vendita giudiziaria Appartamento P1 int. 4 sub. 506

II valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:
Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:
Mq 89,55 x 1.432,00 Euro/mq = Euro 128.235,60
Costi da sostenere per la regolarizzazione €.3.800,00+€.3.500,00=€.7.300,00 Valore immobile detratti i costi di regolarizzazione €.120.935,60 – 5% zona periferica €.120.935,60 - €.6.046,78=€.114.888,82 a detrarre €.11.488,88 per l'abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene

Valore di vendita giudiziaria €.103.399,94 **arrotondato a €.103.400,00**

5 - Calcolo del valore di vendita giudiziaria Deposito P2 sub. 507

II valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:
Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:
Mq 99,85 x 545,00 Euro/mq = Euro 54.418,25
Costi da sostenere per la regolarizzazione €.5.000,00 +€1.635,00=€.6.635,00 Valore immobile detratti i costi di regolarizzazione €.47.783,25 – 5% zona periferica €.47.783,25 -€.2.389,16=€.45.394,09 a detrarre €.4.539,41 per l'abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene
Valore di vendita giudiziaria *€.40.854,68* ***arrotondato a €.40.800,00***

6 - Calcolo del valore di vendita giudiziaria Autorimessa S1 sub. 508

II valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:
Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:
Mq 121,70 x 860,00 Euro/mq x coeff. di manutenzione 0,85= Euro 88.962,70 – 5% zona periferica
€.88.962,70 - €.4.448,13=€.84.514,57 a detrarre €.8.451,46 per l'abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene
Valore di vendita giudiziaria *€.76.063,11* ***arrotondato a €.76.000,00***

VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA GIUDIZIARIA= €.510.500,00

Il presente valore è stato determinato detraendo i costi delle pratiche edilizie di regolarizzazione, oltre ai diritti comunali, alle sanzioni, demolizioni corrispondenti e abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Tanto si riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

aggiornamento del 10/05/2024

Dott. Ing. Gian Luca VIGLIETTA

ALLEGATI

"A" – Visure Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto – Stralcio catastale;

"B" – Relazione notarile + Elenco formalità per Ispezioni Ipotecarie aggiornate;

"C" – Planimetrie Catastali e planimetrie stato dei luoghi;

"D" – Documentazione urbanistica;

"E" – Difformità urbanistiche e confronto in planimetria;

"F" – Valori di riferimento del mercato immobiliare;

"G" – Documentazione Fotografica;

"H" – Copia Atto di Donazione;

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

00019 TIVOLI (RM) – Via A. del Re, 47 – Tel. 0774/1925467 – Cell.329/6167992
Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com