
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2020 srl

Codice fiscale: 05098890261

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: 203.500,00,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

In data 04/06/2024, il sottoscritto Geom. Ing. Sabbatini Marco, con studio in Via A. Del Re, 9 - 00019 - Tivoli (RM), email studiosabbatini@gmail.com, pec marco.sabbatini@pec.ording.roma.it tel. 3356178575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

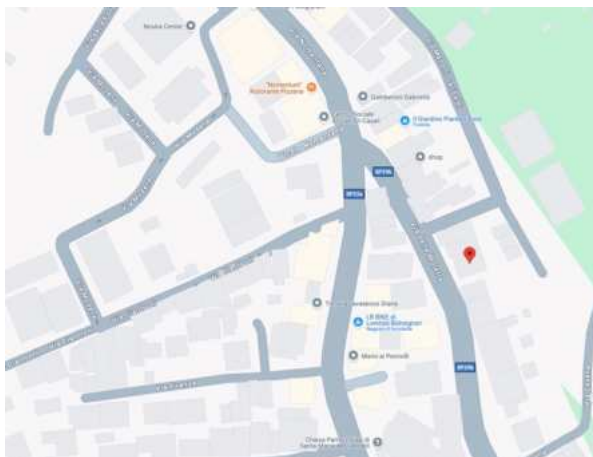
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via delle Molette 43, interno 2, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42.02595167660027, 12.649511125046795)

DESCRIZIONE

Abitazione distinta con il numero di interno 2 (due), con accesso indipendente da Via delle Molette n° 43, facente parte del fabbricato bifamiliare sito in comune di Mentana (Rm), località Casali.

L'abitazione si articola su due livelli tra di loro collegati con scala interna e risulta così composta: al p.t. da corte esclusiva su via delle Molette, ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, terrazzo e, al p. 1° da disimpegno, tre camere, bagno e due balconi a livello al piano primo, oltre cantina e bagno al p. S1° accessibile da scala esterna, con corte esclusiva verso via M. Garibaldi.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via delle Molette 43, interno 2, piano S1°-T-1°

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 624, Sub. 2, Categoria A2, graffato con p.lla 1779 e p.lla 1780 sub. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta **incompleta**.

La certificazione notarile non dà rilievo all'esistenza di canone enfiteutico ancora esistente sulle aree di corte identificate al foglio 14 p.lle 1779 e p.lla 1780.

Si ritiene altresì libera da canone enfiteutico la p.lla 624 su cui si erge il fabbricato (vedi all.to certificato rilasciato dal comune di Mentana e dell'annotazione della trascrizione eseguita per l'unità immobiliare distinta al foglio 14 p.lla 64 sub. 1 e p.lla 1777 e 1778 graffati) e, conseguentemente, il diritto da porre in vendita giudiziaria è la piena proprietà per quanto all'unità immobiliare identificata al foglio 14 p.lla 624 sub. 2 e del diritto di enfiteusi per le aree di corte identificate al foglio 14 p.lle 1779 e p.lla 1780, che devono ancora essere affrancate dal canone enfiteutico a favore del comune di Mentana.

TITOLARITÀ

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

•

•

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

N uiv p.lla 624 sub. 1, **S** p.lla 347, **E** p.lla 1156, **O** via delle molette

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,00 m	T-1
Cantina con w.c.	60,00 mq	75,00 mq	0,4	30,00 mq	2,85 m	S1°
lastrico coperto	11,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,85 m	S1°
area esterna (corte)	127,00 mq	127,00 mq	0,10	19,05 mq	0,00 m	T-S1°
Terrazza	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	2,85 m	T
balconi	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				198,30 mq		

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 22/04/2010	FUBELLI Secondo (CF FBLSD32C31F127W) e FUBELLI Vincenza (CF FBLVCN30D60F127Y)	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 624, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 697,22 Piano S1-T-1°
Dal 22/04/2010 al 03/01/2025	CLEMENZI Mariano (CF CLMMRN65L04H501Q) e SPIRITI Alessia (CF SPRLSS73D68H501S)	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 624, Sub. 2 graffato con p.lla 1779 e 1780 sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 230 mq Rendita € 697,22 Piano S1°-T-1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	624	2		A2	2	7,5	230 mq	697,22 €	S1°-T-1°	1779, 1780 sub. 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione per omessa graficizzazione della scala interna servente il P. 1°

Le difformità sono sanabili attraverso la presentazione di variazione catastale

costo (oneri professionali, diritti) € 700,00

PRECISAZIONI

Si evidenzia l'esistenza di canone enfiteutico a favore del comune di Mentana sulle aree identificate al foglio 14 p.lla 1779 e 1780.

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

sufficiente



PARTI COMUNI

L'immobile non è parte di un condominio e avente accesso diretto dalla via comunale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù e/o livelli e censi.

Canone enfiteutico a favore del comune di Mentana su terreni identificati al foglio 14 p.lle 1779 e 1780.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato edificato con struttura verticale mista (muratura e c.a.) con copertura a tetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1965 al 15/06/1989		Decreto di Legittimazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Commissario agli Usi Civici	05/10/1965	94	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/05/1966		36549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/1989 al 31/08/1990	Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Volume N°	N°
		Ufficio del Registro	15/06/1989	12874	32
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1990 al 14/06/2005	Risulta trascritta accettazione d'eredità con identificativi non corretti.	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Volume N°	N°
		Ufficio del Registro	24/12/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/11/2011	58401	36549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2005 al 03/01/2025		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

regime di comunione legale dei beni ciascuno. N.B. a margine risulta: * ATTO TRA VIVI NN. 49743/28920 DEL 06/08/2010 derivante da compravendita del 06/07/2010 Notaio CASERTANO n. rep. 64001/23941 * ATTO TRA VIVI NN. 49744/28921 DEL 06/08/2010 derivante da atto di conferma del 06/07/2010 Notaio CASERTANO n. rep. 64001/23941 la rettifica della formalità trascritta a Roma 2 il 16/06/2005 ai NN. 39054/22216	notaio R. Casertano	14/06/2025	46905	13914
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma2	16/06/2005	39054	22216
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Tivoli	15/06/2005	1863		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia l'esistenza di canone enfiteutico a favore del comune di Mentana dei terreni identificati al foglio 14 p.lla 1779 e 1780.

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità di Fubelli Vincenza riferita all'immobile oggetto di procedura.

Risulta trascritta accettazione d'eredità dell'immobile oggetto di procedura degli eredi di PANCI NELLO con identificativi catastali errati - Foglio 14 Particella 624 Sub. 2 a fronte della corretta identificazione Foglio 14 Particella 624 Sub. 2, p.la 1779 e 1780 sub. 1 graffati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 03/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Roma 2 il 16/06/2005
 Reg. gen. 39055 - Reg. part. 11169
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00

A favore di B.C.C. di Roma S.C.A.R.L.
Contro CLEMENZI Mariano, SPIRITI Alessia
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio CASERTANO RAFFAELE
Data: 14/06/2005
N° repertorio: 46906
N° raccolta: 13915

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 20/04/2016
Reg. gen. 18249 - Reg. part. 12442
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2020 srl
Contro CLEMENZI Mariano, SPIRITI Alessia
Formalità a carico dell'acquirente

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 26/01/2024
Reg. gen. 4214 - Reg. part. 3158
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2020 srl

Formalità a carico della procedura

Note: Si evidenzia non corretta identificazione catastale del cespite oggetto di pignoramento; la trascrizione difatti riporta gli identificativi del bene Foglio 14 Particella 624 Sub. 2 a fronte della corretta identificazione Foglio 14 Particella 624 Sub. 2, p.lla 1779 e 1780 sub. 1 graffati.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale, l'area ricade in zona B di completamento.

Non soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico, vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Fabbricato edificato in data anteriore 01/09/1967 con. L.E. rilasciata il 23 agosto 1957, successiva L. E. n. 2648/1973 per la sopraelevazione del fabbricato, successivamente all'edificazione sono stati effettuati ampliamenti, senza le prescritte autorizzazioni, oggetto della domanda di sanatoria rilasciata con C.E. in sanatoria n. 1025/99.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ E LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità pertanto, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi, eventualmente, interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONFORMITA' EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1 - realizzazione di divisorio al p. S1°

La difformità di cui al p.to 1 è sanabile attraverso la presentazione al comune di una CILA postuma con conseguente aggiornamento catastale

costo (oneri professionali, diritti e sanzioni) € 2.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

della stima.

STIMA CON IL METODO M.C.A.

Il metodo M.C.A. è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato che pertanto, per la valutazione dell'abitazione e ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere

noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Molto più semplicemente il market comparison approach (MCA), è il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili (solitamente tre) compravenduti di recente e di prezzo noto.

In sostanza il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili e può essere applicata solo in presenza di un idoneo campione di riferimento.

Il lotto ricade all'interno di segmenti immobiliari attivi a livello commerciale e, di talché, si è ritenuto applicare a questi, il metodo sopra descritto, individuando di volta in volta, comparabili il più possibile simili, per posizione e caratteristiche, al subject indagato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/12/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: via delle Molette, 41, Centro, Mentana

Superfici principali e secondarie: 89

Prezzo: 124.000,00 pari a 1.393,26 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita Data

contratto/rilevazione: 15/10/2023

Fonte di informazione: AdE - registri immobiliari

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 63

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.269,84 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita Data

contratto/rilevazione: 15/12/2022

Fonte di informazione: AdE - registri immobiliari

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 95

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.136,84 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. - O.M.I. (30/06/2024)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Comune: MENTANA Fascia/zona: Suburbana/ESPANSIONE Codice zona: E1

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	124.000,00	80.000,00	108.000,00
Consistenza	198,30	89,00	63,00	95,00
Data [mesi]	0	1,00	15,00	25,00
Prezzo unitario	-	1.393,26	1.269,84	1.136,84

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,42	516,67	333,33	450,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,84	1.136,84	1.136,84

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		124.000,00	80.000,00	108.000,00
Data [mesi]		516,67	5.000,00	11.250,00

Prezzo unitario	124.256,84	153.814,74	117.435,79
Prezzo corretto	248.773,51	238.814,74	236.685,79

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **241.424,68**
 Divergenza: 4,86% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 198,30 x 1.217,47 = **241.424,30**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo stimato per affrancazione canone enfiteutico (5% valore di mercato)	-12.071,22

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 229.353,09**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di stima precedentemente individuato essere adeguato al valore di vendita forzata, che viene definito come segue.

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Codice per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, novembre 2009, Associazione Bancaria Italiana).

Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo attenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute.

Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (International Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Mentana, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2,

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	198,30	0,00	229.353,09	229.353,09
				229.353,09 €	229.353,09 €

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie/catastali: **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto: **€. 226.153,09**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via delle Molette 43, interno 2, piano S1°-T-1°
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 624, Sub. 2, Categoria A2, graffato con p.lla 1779 e p.lla 1780 sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di diritto di proprietà 1/2 su p.lla 624 sub. 2 e diritto dell'enfiteuta 1/2 su p.lle 1779 e p.lla 1780)*
Valore di stima del bene: € 226.153,09

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	10,00	%

Valore finale di stima: 203.500,00*

* in cifra tonda

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia l'esistenza di canone enfiteutico a favore del comune di Mentana sui ratei identificati al foglio 14 p.lle 179 e 1780 mentre, è libera dall'originario canone enfiteutico esistente sulla la p.lla 624 su cui si erge il fabbricato e, conseguentemente, il diritto da porre in vendita giudiziaria è la piena proprietà per quanto all'unità immobiliare identificata al foglio 14 p.lla 624 sub. 2 e del diritto di enfiteusi per le aree di corte identificate al foglio 14 p.lle 1779 e p.lla 1780, che devono ancora essere affrancate dal canone enfiteutico a favore del comune di Mentana.

Risulta non soddisfatta la continuità delle trascrizioni.

Risulta non corretta la trascrizione del pignoramento.

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

Tivoli, li 08/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ing. Sabbatini Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - visura catastale p.lla 624, p.lla 1779 e 1780 foglio 14
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Atto di provenienza - Decreto Legittimazione Commissario Usi Civici
- ✓ Altri allegati - Certificato comunale su usi civici
- ✓ Trascrizione affrancazione p.lla 624 foglio 14
- ✓ Atto di provenienza - Titolo di proprietà debitori con annotazioni
- ✓ Visure RR.II. aggiornate debitori
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento indipendente ubicato a Mentana (RM) - Via delle Molette 43, interno 2, piano S1-T-1, loc. Casali.
L'abitazione si articola su due livelli tra di loro collegati con scala interna e risulta così composta: al p.t. da corte esclusiva su via delle Molette, ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, terrazzo e, al p. 1° da disimpegno, tre camere, bagno e due balconi a livello al piano primo, oltre cantina e bagno al p. S1° accessibile da scala esterna, con corte esclusiva verso via M. Garibaldi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 624, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1779, 1780 sub. 1 graffati.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per quanto all'unità immobiliare identificata al foglio 14 p.lla 624 sub. 2 e del diritto di enfiteusi per le aree di corte identificate al foglio 14 p.lle 1779 e p.lla 1780.

Prezzo base d'asta: 203.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 203.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mentana (RM) - Via delle Molette 43, interno 2, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Diritto piena proprietà per quanto all'unità immobiliare identificata al foglio 14 p.lla 624 sub. 2 e del diritto di enfiteusi per le aree di corte identificate al foglio 14 p.lle 1779 e p.lla 1780.	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 624, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1779, 1780 sub. 1graffati	Superficie	198,30 mq
Stato conservativo:	sufficiente		
Descrizione:	Abitazione distinta con il numero di interno 2 (due), con accesso indipendente da Via delle Molette n° 43, facente parte del fabbricato bifamiliare sito in comune di Mentana (Rm), località Casali. L'abitazione si articola su due livelli tra di loro collegati con scala interna e risulta così composta: al p.t. da corte esclusiva su via delle Molette, ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, terrazzo e, al p. 1° da disimpegno, tre camere, bagno e due balconi a livello al piano primo, oltre cantina e bagno al p. S1° accessibile da scala esterna, con corte esclusiva verso via M. Garibaldi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	occupato dai debitori.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma 2 il 16/06/2005
Reg. gen. 39055 - Reg. part. 11169
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di B.C.C. di Roma S.C.A.R.L.
Contro CLEMENZI Mariano, SPIRITI Alessia
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio CASERTANO RAFFAELE
Data: 14/06/2005
N° repertorio: 46906
N° raccolta: 13915

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 26/01/2024
Reg. gen. 4214 - Reg. part. 3158
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2020 srl

Formalità a carico della procedura