
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 13/10/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email architetto.giamberduca@gmail.com, PEC a.giamberduca@pec.archrm.it, Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2024 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 San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Santa Liberata, 25, scala F, interno 11, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.00917, 18.84190)

DESCRIZIONE

San Polo dei Cavalieri è un comune nella città metropolitana di Roma Capitale di circa 2800 abitanti, situato a circa 40 chilometri a nord-est di Roma, si trova a 651 metri sul livello del mare, vicino a Marcellina e Tivoli.

Di fronte al nucleo storico dominato dal castello Orsini-Cesi-Borghese sorge il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento.

L'appartamento interno 11, al 2° piano dell'edificio F è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno, disimpegno e un balcone, sviluppa una superficie utile netta di mq. 41,00 oltre il balcone di mq. 14,50, e una superficie lorda commerciale di mq.50,88.

L'unità immobiliare del fabbricato costruito a fine degli anni settanta e completato nel 1982 fa parte del complesso condominiale composto da più edifici che nel suo insieme si presenta in discrete condizioni.

I Fabbricati sono composti da 4 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti a falde spioventi.

I prospetti sono rifiniti con intonaco con marcapiani pitturati, presentano l'usura del tempo ma nell'insieme non sono in cattive condizioni.

All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in discrete condizioni di manutenzione, per quanto riguarda lo stato d'uso l'unità immobiliare è stata abbandonata e non abitata da molto tempo per cui deve essere sgomberata e ripulita, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in discrete condizioni. Le porte sono economiche in legno tamburato e verniciato, gli infissi esterni non si trovano in buone condizioni. L'accesso al condominio avviene da una strada privata traversa di Via Santa Liberata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Custode delle chiavi: Custode Giudiziario

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 San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Santa Liberata, 25, scala F, interno 11, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Alla data dell'acquisto la signora POSTOLACHE Maricica risulta essere di stato civile libero.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala condominiale, appartamento interno 10, appartamento interno 12, strada privata traversa Via Santa Liberata, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	47,25 mq	1	47,25 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	14,50 mq	14,50 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				50,88 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	50,88 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 765, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Piano 2
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 765, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 277,60 Piano 2
Dal 13/08/2002 al 21/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 765, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 21/04/2008 al 20/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 765, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 206,58 Piano 2

La titolare catastale attuale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	765	12		A2	1	2,5 vani	51 mq	206,58 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale rispetto al progetto urbanistico abilitativo risulta conforme.

La difformità riscontrata riguarda una porzione di tramezzatura nel disimpegno soggiorno angolo cottura, che nello stato di fatto non è più esistente. Per cui si deve effettuare la regolarizzazione dello stato di fatto con la presentazione di una CILA in sanatoria e relativo aggiornamento planimetrico catastale. I costi per tali operazioni che saranno decurtati dalla stima finale sono quantificati in €.1.800,00 comprensivi di oneri comunali, catastali e costi tecnico-professionali.

PATTI

Esaminati gli atti ed effettuate le ricerche del caso non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento interno 11, al 2° piano dell'edificio F è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno, disimpegno e un balcone.

Il palazzo costruito a fine degli anni settanta fa parte del complesso condominiale composto da 6 edifici che nel suo insieme si presenta in discrete condizioni.

I Fabbricati sono composti da 4 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti a falde spioventi.

I prospetti sono rifiniti con intonaco con marcapiani pitturati, presentano l'usura del tempo ma nell'insieme non presentano particolari problemi.

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato e tamponature in murature di laterizio rifinite con intonaco civile pitturato di colore chiaro ed evidenziando i marcapiano di colore scuro.

La copertura è realizzata con tetto a falde spioventi con diverse inclinazioni.

All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in discrete condizioni di manutenzione, per quanto riguarda lo stato d'uso l'unità immobiliare è stata abbandonata e non abitata da molto tempo per cui deve essere sgomberato e ripulito, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in discrete condizioni.

Le porte sono economiche in legno tamburano verniciato.

Gli infissi esterni originali in legno sono privi vetrocamera e risultano in cattive condizioni come pure gli sportelloni in legno a protezione delle finestre.

Le murature interne e i soffitti risultano ben pitturati e non sono stati riscontrati problemi evidenti

PARTI COMUNI

Accesso dalla strada comunale nella corte condominiale dove troviamo i posti auto e le rampe di accesso ai garage del piano interrato.

Nell'edificio "F", piazzale esterno condominiale, marciapiedi, androne d'ingresso al piano terra, rampe scale collegamento ai piani, copertura a tetto spiovente e altre parti condominiali di servizio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato e tamponature in murature di laterizio rifinite con intonaco civile pitturato di colore chiaro ed evidenziando i marcapiano di colore scuro.

La copertura è realizzata con tetto a falde spioventi con diverse inclinazioni.

All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in discrete condizioni di manutenzione, per quanto riguarda lo stato d'uso l'unità immobiliare è stata abbandonata e non abitata da molto tempo per cui deve essere sgomberato e ripulito, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in discrete condizioni.

Le porte sono economiche in legno tamburano verniciato.

Gli infissi esterni originali in legno sono privi vetrocamera e risultano in cattive condizioni come pure gli sportelloni in legno a protezione delle finestre.

Le murature interne e i soffitti risultano ben pitturati e non sono stati riscontrati problemi evidenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1992 al 21/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cucchiari Domenico	27/10/1992	58395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	31/10/1992	42721	28111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/10/1992 al 21/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Cucchiari	27/10/1992	58395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	31/10/1992	42721	28111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca Sabbadini	21/04/2008	1796	1136
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	28/04/2008	25765	14257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 22/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 28/04/2008
Reg. gen. 25766 - Reg. part. 5630
Quota: 1/1
Importo: € 157.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Notaio Luca Sabbadini
Data: 21/04/2008
N° repertorio: 1797
N° raccolta: 1137

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 29/02/2024
Reg. gen. 10854 - Reg. part. 5630
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di San Polo dei Cavalieri (Roma), P.R.G. approvato con delibera della G.R. del Lazio n. 217 del 2/4/2004, individuano l'immobile in oggetto all'interno del P.R.G. in zona omogenea "B", sottozona "B2" residenziale, riguarda aree facenti parte di isolati o di complessi edilizi già nella maggior parte edificati.

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'immobile ricade nel sistema del paesaggio insediativo urbano nella fascia di rispetto dei centri e nucleo storici, fascia di rispetto Aree e punti di visuale. È interessato dai vincoli ricognitivi di piano, Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per la costruzione dell'immobile è stata rilasciata licenza edilizia n.5 in data 21/03/1977.

Successivamente il fabbricato per come risulta dagli atti ricevuti dal Comune è stato dichiarato ultimato nel 1982.

Poiché l'edificio è stato realizzato in difformità alla licenza edilizia suddetta, in data 4/4/1986 protocollo n.1523 veniva presentata domanda di sanatoria n. 0615642111 (L.47/85 e smi) per "riduzione di superficie, diversa sagoma, variazione dei prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni agli appartamenti.

Completato l'iter burocratico e ottenuti i vari nulla osta/autorizzazioni necessarie, il Comune di San Polo dei

Cavalieri in data 7/4/2016 rilasciava alla proprietaria dell'interno 11 la Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n.2433 relativamente all'appartamento distinto al Catasto fabbricati al foglio 22, particella 765, sub.12 (int.11).

Pertanto le concessioni edilizie in sanatoria sono state rilasciate singolarmente per ogni appartamento.

Per quanto riguarda lo stato di fatto è stata rilevata una difformità che riguarda una porzione di tramezzatura nel disimpegno soggiorno angolo cottura, che non è più esistente. Per cui si deve effettuare la regolarizzazione dello stato di fatto con la presentazione di una CILA in sanatoria e relativo aggiornamento planimetrico catastale. I costi per tali operazioni che saranno decurtati dalla stima finale sono quantificati in €.1.800,00 comprensivi di oneri comunali, catastali e costi tecnico-professionali.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

L'immobile fa parte di un complesso condominiale, i pagamenti non risultano in regola, resteranno a carico dell'acquirente circa €.1.400,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una

stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili: ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di San Polo dei Cavalieri, in aderenza al centro storico con le particolari caratteristiche della tipologia residenziale.

L'immobile fa parte di un complesso residenziale composto da più fabbricati, con strada privata di accesso alle proprietà e parcheggi. Da San Polo dei Cavalieri, Roma è raggiungibile con circa un ora di automobile.

L'unità immobiliare è ubicata nella zona centrale del paese dove sono presenti i servizi essenziali e commerciali in genere.

In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., l'appartamento oggetto di stima nel contesto del mercato immobiliare si colloca a un livello standard della categoria in riferimento alle quotazioni di mercato.

In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare la quotazione di mercato minima di €. 890,00 ad una massima di €. 1.090,00 al metro quadrato, per cui si assume la media dei due valori $\frac{€.890+1090}{2}=990$ €/mq come valore di riferimento.

Determinato il valore di riferimento, si individuano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si indicano 4 coefficienti principali: di piano, di panoramicità e luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di stima, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva mq. 50,88

valore di riferimento determinato €. 990,00 al mq

coefficiente di piano senza ascensore C1=0,95

coefficiente di vetustà C2=0,85 (infissi esterni vetusti)

coefficiente di panoramicità/luminosità C3= 1,10 (ottimo-panoramico)

coefficiente di conservazione/manutenzione C4= 1,00

si ottiene il coefficiente da applicare $(0,95 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,00) = 0,8883$

valore di riferimento al mq. aggiornato €. 990,00 x 0,883 = €. 879,37 arrotondato €.880,00

Valore determinato: mq. 50,88x880,00€/mq.= €. 44.774,40

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.

Si deve considerare un decremento per la regolarizzazione dell'immobile per le parti di tramezzi eliminati, con CILA in sanatoria da presentare al Comune di San Polo dei Cavalieri con relativa variazione catastale, si indica un costo complessivo di €. 1.800,00 compresi oneri comunali, catastali e compensi professionali.

Un ulteriore decremento è relativo alle rate arretrate del condominio che resteranno a carico dell'aggiudicatario pari a circa €.1.400,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Santa Liberata, 25, scala F, interno 11, piano 2

San Polo dei Cavalieri è un comune nella città metropolitana di Roma Capitale di circa 2800 abitanti, situato a circa 40 chilometri a nord-est di Roma, si trova a 651 metri sul livello del mare, vicino a Marcellina e Tivoli. Di fronte al nucleo storico dominato dal castello Orsini-Cesi-Borghese sorge il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento. L'appartamento interno 11, al 2° piano dell'edificio F è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno, disimpegno e un balcone, sviluppa una superficie utile netta di mq. 41,00 oltre il balcone di mq. 14,50, e una superficie lorda commerciale di mq.50,88. L'unità immobiliare del fabbricato costruito a fine degli anni settanta e completato nel 1982 fa parte del complesso condominiale composto da più edifici che nel suo insieme si presenta in discrete condizioni. I Fabbricati sono composti da 4 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti a falde spioventi. I prospetti sono rifiniti con intonaco con marcapiani pitturati, presentano l'usura del tempo ma nell'insieme non sono in cattive condizioni. All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in discrete condizioni di manutenzione, per quanto riguarda lo stato d'uso l'unità immobiliare è stata abbandonata e non abitata da molto tempo per cui deve essere sgomberata e ripulita, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in discrete condizioni. Le porte sono economiche in legno tamburato e verniciato, gli infissi esterni non si trovano in buone condizioni. L'accesso al condominio avviene da una strada privata traversa di Via Santa Liberata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 765, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 44.774,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Santa Liberata, 25, scala F, interno 11, piano 2	50,88 mq	880,00 €/mq	€ 44.774,40	100,00%	€ 44.774,40
				Valore di stima:	€ 44.774,40

Valore di stima: € 44.774,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi occulti per come previsto dalla procedura	10,00	%
Oneri e spese per la regolarizzazione urbanistica e aggiornamento planimetria catastale	1800,00	€
Spese condominiali insolute	1400,00	€
arrotondamento	96,96	€

Valore finale di stima: € 37.000,00

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

Tivoli, li 23/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giamberduca Agostino

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Santa Liberata, 25, scala F, interno 11, piano 2

San Polo dei Cavalieri è un comune nella città metropolitana di Roma Capitale di circa 2800 abitanti, situato a circa 40 chilometri a nord-est di Roma, si trova a 651 metri sul livello del mare, vicino a Marcellina e Tivoli. Di fronte al nucleo storico dominato dal castello Orsini-Cesi-Borghese sorge il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento. L'appartamento interno 11, al 2° piano dell'edificio F è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno, disimpegno e un balcone, sviluppa una superficie utile netta di mq. 41,00 oltre il balcone di mq. 14,50, e una superficie lorda commerciale di mq.50,88. L'unità immobiliare del fabbricato costruito a fine degli anni settanta e completato nel 1982 fa parte del complesso condominiale composto da più edifici che nel suo insieme si presenta in discrete condizioni. I Fabbricati sono composti da 4 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti a falde spioventi. I prospetti sono rifiniti con intonaco con marcapiani pitturati, presentano l'usura del tempo ma nell'insieme non sono in cattive condizioni. All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in discrete condizioni di manutenzione, per quanto riguarda lo stato d'uso l'unità immobiliare è stata abbandonata e non abitata da molto tempo per cui deve essere sgomberata e ripulita, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in discrete condizioni. Le porte sono economiche in legno tamburato e verniciato, gli infissi esterni non si trovano in buone condizioni. L'accesso al condominio avviene da una strada privata traversa di Via Santa Liberata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 765, Sub. 12, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di San Polo dei Cavalieri (Roma), P.R.G.approvato con delibera della G.R. del Lazio. 217 del 2/4/2004, individuano l'immobile in oggetto all'interno del P.R.G. in zona omogenea "B", sottozona "B2" residenziale, riguarda aree facenti parte di isolati o di complessi edilizi già nella maggiorparte edificati. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'immobile ricade nel sistema del paesaggio insediativo urbano nella fascia di rispetto dei centri e nucleo storici, fascia di rispetto Aree e punti di visuale. è interessato dai vincoli ricognitivi di piano, Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1 , lett.c Dlvo 42/04.

Prezzo base d'asta: € 37.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Santa Liberata, 25, scala F, interno 11, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 765, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	50,88 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento interno 11, al 2° piano dell'edificio F è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno, disimpegno e un balcone. Il palazzo costruito a fine degli anni settanta fa parte del complesso condominiale composto da 6 edifici che nel suo insieme si presenta in discrete condizioni. I Fabbricati sono composti da 4 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti a falde spioventi. I prospetti sono rifiniti con intonaco con marcapiani pitturati, presentano l'usura del tempo ma nell'insieme non presentano particolari problemi. La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato e tamponature in murature di laterizio rifinite con intonaco civile pitturato di colore chiaro ed evidenziando i marcapiani di colore scuro. La copertura è realizzata con tetto a falde spioventi con diverse inclinazioni. All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in discrete condizioni di manutenzione, per quanto riguarda lo stato d'uso l'unità immobiliare è stata abbandonata e non abitata da molto tempo per cui deve essere sgomberato e ripulito, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in discrete condizioni. Le porte sono economiche in legno tamburano verniciato. Gli infissi esterni originali in legno sono privi vetrocamera e risultano in cattive condizioni come pure gli sportelloni in legno a protezione delle finestre. Le murature interne e i soffitti risultano ben pitturati e non sono stati riscontrati problemi evidenti</p>		
Descrizione:	<p>San Polo dei Cavalieri è un comune nella città metropolitana di Roma Capitale di circa 2800 abitanti, situato a circa 40 chilometri a nord-est di Roma, si trova a 651 metri sul livello del mare, vicino a Marcellina e Tivoli. Di fronte al nucleo storico dominato dal castello Orsini-Cesi-Borghese sorge il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento. L'appartamento interno 11, al 2° piano dell'edificio F è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno, disimpegno e un balcone, sviluppa una superficie utile netta di mq. 41,00 oltre il balcone di mq. 14,50, e una superficie lorda commerciale di mq.50,88. L'unità immobiliare del fabbricato costruito a fine degli anni settanta e completato nel 1982 fa parte del complesso condominiale composto da più edifici che nel suo insieme si presenta in discrete condizioni. I Fabbricati sono composti da 4 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti a falde spioventi. I prospetti sono rifiniti con intonaco con marcapiani pitturati, presentano l'usura del tempo ma nell'insieme non sono in cattive condizioni. All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in discrete condizioni di manutenzione, per quanto riguarda lo stato d'uso l'unità immobiliare è stata abbandonata e non abitata da molto tempo per cui deve essere sgomberata e ripulita, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in discrete condizioni. Le porte sono economiche in legno tamburato e verniciato, gli infissi esterni non si trovano in buone condizioni. L'accesso al condominio avviene da una strada privata traversa di Via Santa Liberata.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 28/04/2008
Reg. gen. 25766 - Reg. part. 5630
Quota: 1/1
Importo: € 157.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Notaio Luca Sabbadini
Data: 21/04/2008
N° repertorio: 1797
N° raccolta: 1137

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 29/02/2024
Reg. gen. 10854 - Reg. part. 5630
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****