



# TRIBUNALE DI TIVOLI

# ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTTOR MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Marco Marchionni Esperto Stimatore: Architetto Antonello Amicone



# PROCEDURA EI RGE 147/2022

Promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA – SOCIETA' COOPERATIVA Con sede in Roma, Codice Fiscale 01275240586

diritto di proprietà per la quota parte pari ad 1/1









ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2) - AUTORIMESSA /Cat. C/6) e LOCALE DI DEPOSITO (Cat. C/2)



RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI DIZIARIE

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2022 del R.G.E.



# SOMMARIO GENERALE Incarico 3 Dati Comune - Individuazione area e particelle - Dati Catastali - Porzioni estratto di mappa Sovrapposizione immagini e campiture - Attuali identificativi Catastali. Descrizione Generale Cespiti – LOTTO UNICO .......5 Caratteristiche immobili - Sopralluoghi. Completezza documentazione ex art. 567. Il Pignoramento immobiliare reca una quota maggiore. Titolarità......8 Atto di provenienza - Certificato d Residenza Estratto per riassunto di matrimonio Confini – LOTTO UNICO......8 Calcolo delle Superfici ragguagliate dati identificativi al Nuovo Catasto Terreni Intestati e dati identificativi catastali - ENTE URBANO Identificazione cespiti oggetto della procedura E.I. Dati Catastali - Elaborato Planimetrico - BCNC - Planimetria Catastale Sono presenti difformità "REGOLARIZZABILI" Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni Ipoteca Volontaria e Pignoramento immobiliare Non oggetto di annotamenti in restrizione dei beni - "cancellazioni" Condizioni di manutenzione e d'uso buone Non sono presenti vincoli e "pesi" Gli immobili non sono ricompresi in condominio Stato di Occupazione 19 L'immobile è risultato occupato in sede di accesso L'immobile presenta piccole difformità - SANABILI VALORE FINALE DI STIMA DETERMINATO PER IL LOTTO UNICO Beni Nº 1, 2 e 3 – ABITAZIONE, POSTO AUTO COPERTO E LOCALE DI DEPOSITO Per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 71.000,00 € (Settantunomila/00)







# INCARICO STE

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in Tivoli (RM), Via Antonio del Re, 16, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato Esperto Stimatore nel procedimento di cui in epigrafe, in data 07/02/2023 dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Caterina LIBERATI, comunicato a mezzo email - pec in data 08/02/2023. Lo scrivente ha accettato il suddetto incarico, prestando giuramento telematico di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 09/02/2023.

All. 1\_Verbale di nomina, Accettazione incarico e Giuramento telematico Esperto Stimatore

### CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

I beni oggetto della presente relazione riguardano un'abitazione di tipo civile (Cat. A/2), un posto auto coperto (Cat. C/6) ed un magazzino o locale di deposito (C/2); il tutto situato nel Comune Amministrativo e Censuario di CAVE (Rm) in Via Valle Onica n° 7.

#### **DATI COMUNE**

Denominazione: CAVE - Provincia: RM - Codice catastale: C390 - Codice Istat: 058026 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI - Regione agraria: COLLINE DELL'ALTO SACCO

#### RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma - Tipologia: Città metropolitana - Popolazione residente: 10693 (2019)

#### **ZONA ALTIMETRICA**

Denominazione: Collina interna – Altitudine centro: 399 slm

#### ZONA CLIMATICA E CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: D - Gradi giorno: 1926 - Periodo di accensione: 1° novembre/15 aprile - Numero ore: 12 ore giornaliere - Zona Sismica: 2B - Rischio: Medio; Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

GIUDIZIARIE

#### COORDINATE GEOGRAFICHE

Coordinate: - Latitudine: 41.81310745 - Longitudine: 12.9393741

# POSIZIONE E LOCALIZZAZIONE

QR code



#### INDIVIDUAZIONE AREA - IMMAGINI SATELLITARI









ASTE GIUDIZIARE













Particella 1504

### DATI CATASTALI RAPPRESENTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO I.

Si riportano di seguito i dati degli immobili, per come rappresentati all'interno delle Sezioni B della nota di trascrizione originata dal pignoramento immobiliare (<u>Presentazione n. 2 del 20/05/2022, Reg. Part.</u> 20110 e Reg. Gen. 28027)

#### Sezione B - Immobili

# Unità negoziale n.

Immobile n. 1 C390 - CAVE (RM) Comune FABBRICATI Catasto Foglio 5 Particella Subalterno Sezione urbana A2 - ABITAZIONE DI TIPO Natura CIVILE VIA VALLE ONICA Indirizzo N. civico -Immobile n. 2 C390 - CAVE (RM) Comune FABBRICATI Catasto Sezione urbana Foglio Particella 1504 Subalterno 515 C6 - STALLE, SCUDERIE, 12 metri quadri Natura RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico -Immobile n. 3 C390 - CAVE (RM) Catasto **FABBRICATI** Foalio 5 Subalterno Sezione urbana Particella 1504 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI 4 metri guadri Natura Consistenza Indirizzo VIA VALLE ONICA

**ASTE**GIUDIZIARIE®

All. 9\_TITOLI e NOTE Formalità pregiudizievoli gravanti e NOTA ipoteca 2008 oggetto di cancellazione

#### DATI CATASTALI ESTRAPOLATI DAL PORTALE "SISTER" DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO"

Dalle ricerche effettuate presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio "Catasto" è emerso che i suddetti cespiti, oggetto della presente procedura E.I. risultano intestati per la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà ad un soggetto fisico ("esecutato"); il tutto per come attualmente distinto presso il NCEU del Comune di CAVE (Rm) con i seguenti dati identificativi catastali:



ASTE GIUDIZIARIE



## ATTUALI IDENTIFICATIVI "CATASTALI"

Situazione aggiornata al : 28/02/2024

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità Cognom Data di Nascita: Comune di Nascita Codice Fiscale

Immobili individuati: 5

	Catasto	Titolarità	GUDICAZIONE JARIE®	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri
0	F	Proprieta* per 1/1	CAVE(RM) VIA VALLE ONICA n. SNC Piano T	5	1504	502	Cat.A/2	02	4 vani	Euro: 340,86		
0	F	Proprieta' per 1/1	CAVE(RM) VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1	5	1504	515	Cat.C/6	02	12 m <sup>2</sup>	Euro: 11,16		
0	F	Proprieta' per 1/1	CAVE(RM) VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1	5	1504	518	Cat.C/2	04	4 m <sup>2</sup>	Euro: 3,10		

# DESCRIZIONE GENERALE CESPITI

# COMUNE DI CAVE (RM)

VIA DI VALLE ONICA

N° 1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), N° 1 POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6) ed N° 1 LOCALE DI DEPOSITO o MAGAZZINO (Cat. C/2)

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in un'area della cittadina di Cave (Rm), posta a Sud/Est rispetto al centro abitato, ricompresa all'interno di un tessuto consolidato ed in espansione che presenta un'edificazione composta prevalentemente da edifici su più piani ed abitazioni indipendenti. Il territorio ha un'estensione di circa 18 km² ed è situato a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 55 km; geograficamente si pone ai piedi dei Monti Prenestini ed ha un'altitudine di circa 400,00 m slm. Per posizione ed estensione territoriale, la stessa, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. I cespiti si trovano all'interno di un corpo di fabbrica di maggior consistenza, che per tipologia edilizia è assimilabile alla "Palazzina" (edificio plurifamiliare ad uso prevalentemente residenziale, articolato su più piani con porzioni di natura comune), composta da tre piani fuori terra suddivisi a formare N° 6 appartamenti ed un piano interrato che ospita i posti auto coperti ed i locali di deposito (cantine). Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare riguardano nello specifico un appartamento posto al piano terra rialzato, un posto auto coperto ed un locale di deposito (cantina) posti al piano interrato e realizzati tra loro in aderenza.

I vari livelli della struttura sono raggiungibili sia mediante il corpo scala coperto sia attraverso i percorsi esterni di natura comune.

#### CORPO DI FABBRICA – EDIFICIO RESIDENZIALE

Il fabbricato di maggior consistenza, con destinazione residenziale è composto internamente da N° 6 appartamenti, oltre i posti auto e le piccole cantine. La struttura portante è formata da telai in cemento armato con solai intermedi e di copertura, composti da travetti prefabbricati, elementi in laterizio e massetto armato ripartitore. La tamponatura è composta da due file di laterizi a formare una camera d'aria contenete all'interno un pannello per l'isolamento termico. Le facciate esterne sono rifinite da intonaci a base cementizia con silicati. Le coperture del fabbricato sono formate da un tetto a padiglione. L'articolazione verticale si sviluppa lungo tre livelli fuori terra, che ospitano le abitazioni ed uno interrato destinato ad autorimessa e locali accessori, tutti raggiungibili mediante la rampa e la scala esterna coperta. L'edificio è stato costruito in virtù di

Permesso di Costruire 14/07, di D.I.A. in variante 2948/09 con comunicazione di fine lavori del 23/04/09.



ASTE GIUDIZIARE



Per lo stes<mark>so</mark> è stato rilasciato il Certificato di Agibilità prot. 5483/09 ed è pre<mark>se</mark>nte il Certificato di Collaudo finale del 16/04/2009.

# LOTTO UNICO

#### COMPOSTO DAI SEGUENTI N° 3 BENI IMMOBILI

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), Classe 2, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano T Individuata dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie calpestabile (Totale: 64 m² Totale: escluse Aree scoperte: 50 m²) in 4 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il Piano Terra Rialzato. L'unità è posta nella porzione retrostante del fabbricato di maggior consistenza ed è raggiungibile mediante l'attraversamento dei percorsi posti all'esterno. La planimetria presenta una forma regolare, iscrivibile in un quadrato, con due dei quattro lati prospettici orientati direttamente sulla corte di pertinenza esclusiva. Le tramezzature ed i setti murari (elementi divisori) caratterizzano lo sviluppo dello spazio, composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati a:

Ingresso, soggiorno con piccolo ripostiglio, disimpegno, cucina, camera da letto, e bagno oltre le aree esterne adibite a loggia, piccolo locale tecnico, balcone e corte di pertinenza (posta su più lati). L'attuale suddivisione, distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità dei vani serviti (cucina, soggiorno e camera da letto), tutti provvisti di affacci e vani murari che consentono una buona areazione. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle.







L'appartamento è rifinito, arredato e versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:

- L'impianto elettrico (i certificati di conformità sono rappresentati nel C. di Agibilità").
- L'impianto di riscaldamento (non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento), si rileva la presenza di termosifoni e di una caldaia posta all'esterno.
- L'impianto idrico (l'approvvigionamento avviene mediante la condotta gestita dall'ACEA).
- L'impianto fognario è collegato al depuratore (autorizzazione allo scarico).
- L'impianto del gas.
- L'impianto citofonico.

Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze sono apparse collegate.

Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), Classe 2, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1

L'immobile è situato al Piano Interrato ed è destinato a posto auto coperto; si presenta perimetrato su due lati e privo di elementi divisori sui restanti due; dove sono presenti l'accesso ed un posto auto (*di altra proprietà*). Il raggiungimento avviene sia mediante i percorsi carrabili sia mediante il corpo scala che collega verticalmente i vari livelli del fabbricato (*BCNC al sub 501*).

Si tratta di una superficie pavimentata in battuto di cemento, di forma rettangolare, priva di aperture murarie laterali e posta perpendicolarmente rispetto all'ingresso delle autovetture.

Ha una consistenza di circa 12 m<sup>2</sup> ed una Superficie Catastale di 13 m<sup>2</sup>.

ASTE



È presente l'impianto di illuminazione condominiale.







Sul lato, posto a destra, sono presenti sia la cantina (*Bene N° 3*) ricompresa nel LOTTO UNICO sia un ulteriore locale (*di altra proprietà*) direttamente accessibili mediante l'attraversamento di parte della superficie di detto bene.

Bene N° 3 – LOCALE DI DEPOSITO (Cat. C/2), Classe 4, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano SI L'immobile è situato al Piano Interrato ed è destinato a locale di deposito ("cantina"); si presenta composto da un unico vano non finestrato, realizzato in aderenza a due delle pareti controterra ed appare provvisto di porta metallica posta in aderenza alla superficie destinata a posto auto coperto (Bene N°2). Il raggiungimento avviene sia mediante i percorsi carrabili sia mediante il corpo scala che collega verticalmente i vari livelli del fabbricato (BCNC al sub 501). Si tratta di una superficie pavimentata in battuto di cemento, di forma pressoché rettangolare, posta perpendicolarmente all'ingresso delle autovetture. Ha una consistenza di circa 4 m² ed una Superficie Catastale di 5 m².

All'interno sono presenti l'impianto di illuminazione ed alcune condutture di natura condominiale oltre

ad una scaffalatura per il deposito di materiali di vario genere. È presente l'impianto di illuminazione.







#### SOPRALLUOGO

Il giorno 30/10/2023 in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'Avvocato MARCHIONNI Marco, si è proceduto ad effettuare l'accesso presso gli immobili suddetti, dove si è rinvenuta la presenza della signora (occupante). In precedenza, erano stati effettuati ulteriori accessi privi di riscontro sul posto. In tale data, sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparato con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con i titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza. All. 2 Verbali di sopralluogo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Il Pignoramento immobiliare reca una quota maggiore rispetto a quella di cui l'esecutato è effettivamente titolare.



ASTE GIUDIZIARTE





# TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono di proprietà del signor:

Intestatario del diritto di proprietà e della quota pari ad 1/1.

#### ATTO DI PROVENIENZA. COMPRAVENDITA DEL 01 LUGLIO 2019

L'attuale proprietario (*soggetto fisico*) ha acquistato i suddetti immobili, con giusto Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Dell'Onte Bianca di Roma in data 20/06/2019, Raccolta n. 774, Repertorio n. 984, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2, il giorno 01/07/2019 al Reg. Gen. 33071 e al Reg. Part. 23078.

#### **NOTA BENE**

- <u>Il soggetto esecutato nell'atto di compravendita come nell'atto di mutuo ha dichiarato di essere di stato civile libero.</u>
- Dalle risultanze dei registri dello Stato Civile del Comune di Roma Capitale, è emerso che il signor è coniugato a far data dal 13/05/1995, per come rappresentato nell'estratto per riassunto di matrimonio del 06/06/2023.
- Il pignoramento immobiliare, oggetto della presente procedura, grava sulla quota parte pari ad 1/1 del diritto di proprietà intestato al signor

#### ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Dalle risultanze dei registri dello Stato Civile, dell'anno 1995, atto 00354, parte 2, serie A02, di Roma Capitale (Municipio Roma VII, Ufficio Anagrafico), l'Ufficiale dello Stato Civile, certifica che:

Il signor hanno contratto matrimonio in

data , a Roma.

ANNOTAZIONI MARGINALI

NESSUNA All. 3 Estratto per riassunto di Matrimonio e Certificato di Residenza

#### **CONFINI**

I cespiti ricompresi in un LOTTO UNICO, confinano con:

Bene Nº 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Distacco con il vano scala (sub 501), l'appartamento distinto dal sub 503, le particelle 753 e 1569, salvo altri e più precisi confini.

#### Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO

Area di manovra (sub 501), il posto auto coperto distinto dal sub 514, i locali di deposito distinti dai sub 518 e 519, il terrapieno, salvo altri e più precisi confini.

#### Bene N° 3 – LOCALE DI DEPOSITO

Area di manovra (sub 501), il locale di deposito distinto dal sub 519, il posto auto distinto dal sub 515, il terrapieno, salvo altri e più precisi confini.

All. 4 Estratto di Mappa, Elaborati Planimetrici e Visura Catastale BCNC

#### CONSISTENZA CESPITI

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), Classe 2, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano T Bene N° 3 – LOCALE DI DEPOSITO (Cat. C/2), Classe 4, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1

$\Delta$	Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
1	OIL U	Netta	Lorda		— Convenzionale		
爿	UDIZIARIF°	"Calpestabile"		GIUDI7	IARIF®		
	Bene N° 1 - ABITAZIONE	44,50 mq	52.50 mq	1	52,50 mq	2,70 ml	T
	P.lla 1505 sub 502 – P. TERRA						
	Bene N° 1 - Loggia	4,50 mq	4,80 mq	0,40	1,92 mq	2,70 ml	T
	P.lla 1505 sub 502 – P. TERRA						
	Bene N° 1 − Balcone coperto	-	20,00 mq	0,25	5,00 mq	-	T
	•						



ASTE GIUDIZIAR

Δ	P.lla 1505 sub 502 – P. TERRA			∆ <del>C</del> T			
				TO T			
$\exists$	Bene N° 1 – Corte esclusiva P.lla 1505 sub 502 – P. TERRA	-	110,00 mq	10 % sino a 100,00 mq 5 % oltre 100,00 mq	10,50 mq	-	T ribassato
	Bene N° 3 – Locale di Deposito <i>P.lla 1505 sub 518 – P. S1</i>	3,80 mq	5,50 mq	0,50	2,75 mq	2,50 ml	S1
	SUPERI	FICIE CONVEN	NZIONALE (	COMPLESSIVA:	72,67 mq		

Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), Classe 2, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano SI

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
Destinazione			Cocificiente	1		1710
	○ Netta A	Lorda		Convenzionale	GIUL	// // // // // // // // // // // // //
	"Calpestabile"					
Bene N° 2 – POSTO AUTO	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,50 ml	S1
P.lla 1505 sub 515 – P. S1						
SUPER	FICIE CONVEN	13,00 mq				

# DATI CATASTALI – TERRENI (NCT)

La superficie, oggetto di edificazione, ha assunto nel tempo i diversi dati identificativi rilevabili presso il NCT di detto Comune dalle variazioni che hanno interessato i seguenti parametri censuari:

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

TERRENO P.lla 754 - Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Numero di mappa soppresso dal 03/07/2002

N.	DATI II	DENTIFICATIV	Т			DATI CLAS	SAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Red	dito	
	- 70		3000	2.502.0	7701	ha aré ca	areana.	Dominicale	Agrario	/\UIL =
1	5	754		22	SOPPRESSO	Z   A   00 00 = °				Tipo Mappale del 03/03/1999 Pratica n. 10708 in atti dal 03/07/2002 (n. 1613.1/1999)
Notifica			4111		N. C.	Partita				10

a soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobil

Foglio 5 Particella 1263 ;

#### TERRENO P.lla 1263 - Area di enti urbani e promiscui dal 03/07/2002

Area di enti urbani e promiscui dal 23/03/2006

										DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Red	dite	10-1
	r ogno	- in incensi	Duo		Quanti Citize	ha are ca	Detail	Dominicale	Agrario	
1	4AI	1263		8(3)	ENTE URBANO	05 40		GIU	DIZIAI	Variazione del 23/03/2006 Pratica n. RM0230146 in atti dal 23/03/2006 (n. 230146.1/2006)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:1404 :

#### TERRENO P.lla 1404 - Area di enti urbani e promiscui dal 23/03/2006

Numero di mappa soppresso dal 20/06/2008

N.	DATI II	DENTIFICATIV	1			DATI CLAS	SSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>1</sup> )	Deduz	Red	dito	/\UIL
	rogue	- Turkeun	, Links	- CIL	Quanti Carole	ha are ca	Death	Dominicale	Agrario	CILIDIZIAD
1	5	1404		125	SOPPRESSO	00 00				Tipo Mappale del 20/06/2008 Pratica n. RM0839956 in atti dal 20/06/2008 (n. 839956.1/2008)
otifica						Partita				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 5 Particella 1504

Area di enti urbani e promiscui dal 23/03/2000

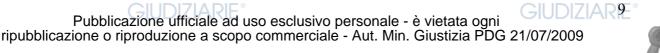
N.	DATI II	DENTIFICATIV	1			DATI CLAS	SAMENTO	$\overline{}$		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Res	ddito	3
	IZΙΛ	DIE	- SALED		Qualita Canac	ha are ca	200000	Dominicale	Agrario	DIE ®
1	125/~	1404		240	ENTE URBANO	07 20		GIC	DIZIA	Variazione del 23/03/2006 Pratica n. RM0230146 in atti dal 23/03/2006 (n. 230146 I/2006)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili

Foglio:5 Particella:1263:

All. 5 Visure Catastali Storiche particelle distinte presso NCT





# DATI CATASTALI - FABBRICATI (NCEU)

L'abitazione di tipo civile, il posto auto coperto ed il locale di deposito (cantina) sono ricompresi all'interno del fabbricato di maggior consistenza e risultano distinti presso il NCEU del Comune di Cave (Rm), con i seguenti dati identificativi:

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Bene Nº 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), Classe 2, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano T

ezione Irbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	~	12000	San Angelowe	Commence	2.940 (2.75.450)	
	-			Contract of the Contract of th	IVIICIO ZOIIA	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	GIODIZIAKI
	5	1504	502			A/2	2	4 vani	Totale: 64 m² Totale:esluse aree scoperte**: 50 m²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
		VIA VAL	LE ONICA n. S	NC Piano T					10.	17.	
					Par	tita			Mod.58		
		1			VIA VALLE ONICA n. SNC Piano T	Par	Partita	Partita	Partita	VIA VALLE ONICA n. SNC Piano T  Partita  Mod.58	VIA VALLE ONICA n. SNC Pisno T  Partita    Via Value onica n. SNC Pisno T   Partita   Mod.58

Mappali Terreni Correlati me C390 - Foglio 5 - Particella 1504

# Bene Nº 2 - POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), Classe 2, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1

N.		DATI IDEN	TIFICATIV	T			DATI D	I CLA	SSAMENT	О		DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1504	515			C/6	2	12 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m²	Euro 11,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
ndirizze	0		VIA V	LLE ONICA a	SNC Piano S1							
Notifica	1	Notifica effettuata co	n protocollo n. RA	(1270192 del 1	7/08/2009	Pa	rtita			Mod.58		
Annotaz	tioni		di studi	o classomento	e rendita metrificati 6	d m. 201/940						

Mappali Terreni Correlati e Comune C390 - Foglio 5 - Particella 1504

# Bene Nº 3 - LOCALE DI DEPOSITO (Cat. C/2), Classe 4, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano SI

N.	1	DATI IDEN	TIFICATIVI				DATI D	I CLA	SSAMENT	0		DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1504	518			C/2	4	4 m²	Totale: 5 m²	Euro 3,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
ndirizz	0	Section 1	VIA VAL	LE ONICA n.	SNC Piano S1			-		CT		
Notifica						Part	ita			Mod.58		
Lunota2	ofazioni +classamento e rendita validati						-		//	101	7LA DIE	

ac C390 - Foglio 5 - Particella 1504

#### INTESTATARIO IMMOBILI

INII	ESTATO		
1	MERCURI Antonio nato a ROMA (RM) il 14/09/1965	MRCNTN65P14H501D*	(1) Proprieta! 1/1

#### **ENTE URBANO** Area di enti urbani e promiscui dal 20/06/2008

N.	DATI I	TI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dedu	Rec	ddito	
			5.46			ha are ca	100,500,0	Dominicale	Agrario	
1	5	1504		100	ENTE URBANO	07 20				Tipo Mappale del 20/06/2008 Pratica n. RM0839956 in atti dal 20/06/2008 (n. 839956.1/2008)
Notifica		2			is.	Partita	1		8	20/06/2008 (n. 839956.1/2008)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

All. 6 Visure Catastali Storiche, Planimetrie associate ai N° 3 cespiti ed elenco subalterni presenti

#### IDENTIFICAZIONE CESPITI OGGETTO DELLA PROCEDURA E.I.

#### INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA

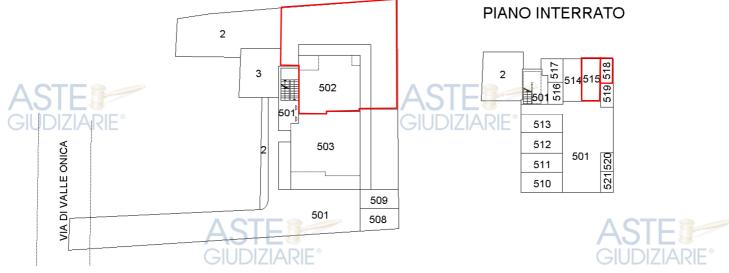
Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, risultano intestati al soggetto esecutato gli immobili distinti presso il NCEU di detto Comune:

C	CTE					A CTF 3						
	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
IUL	기수	Proprieta' per 1/1	CAVE(RM) VIA VALLE ONICA n. SNC Piano T	5	1504	502	Cat.A/2	02	4 vani	Euro: 340,86		
	F	Proprieta¹ per 1/1	CAVE(RM) VIA VALLE ONICA.n. SNC Piano S1	5	1504	515	Cat.C/6	02	12 m <sup>2</sup>	Euro: 11,16		
	F	Proprieta' per 1/1	CAVE(RM) VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1	5	1504	518	Cat.C/2	04	4 m <sup>2</sup>	Euro: 3,10		

ELABORATO PLANIMETRICO Protocollo RM0368210 del 18/03/2009

PIANO TERRA





#### BENE COMUNE NON CENSIBILE

Bene comune non censibile dal 18/03/2009

N.	j	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Ċ	TE	5	1504	501					_	TP		VARIAZIONE del 18/03/2009 Pratica n. RM0368210 in atti da 18/03/2009 ULTIMAZIONE FABBR E FRAZIONAMENTO (n 26546.1/2009)
ndirizzo			VIA VAL	LE ONICA n.	SNC Piano T-1 - 2-	51	- 20			101		
otifica	17161	DIE ®	1,000,000			Par	tita	A		Mod.58	ZLA IDIE	1 10

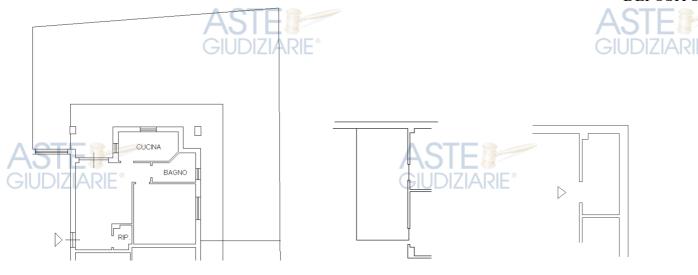
Mappali Terreni Correlati Codice Comune C390 - Foglio 5 - Particella 1504

#### PLANIMETRIE CATASTALI

Bene N° 1 – ABITAZIONE

Bene Nº 2 – POSTO AUTO

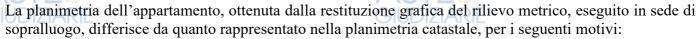
Bene N° 2 – LOCALE DI DEPOSITO



ASTE GIUDIZIARE



#### DIFFORMITA' RISCONTRATE



- a. Non è presente il ripostiglio in prossimità dell'ingresso.
- b. Una diversa conformazione e dimensione dei vani murari prospettici.
- c. Una diversa destinazione d'uso degli ambienti.
- d. La trasformazione di un piccolo portico in un ripostiglio "aperto".
- e. La presenza di elementi strutturali nella camera da letto.

Per ciò che concerne il locale di deposito (cantina) si rileva una diversa posizione della porta d'ingresso.

Non si è ritenuto opportuno variare e/o aggiornare la planimetria catastale, in quanto l'aggiornamento sarà subordinato alla presentazione di un titolo amministrativo/edilizio in sanatoria ed alle modifiche da apportare, intese come eventuali lavori edili da eseguire.

Solo successivamente potrà essere depositata, con invio telematico, la nuova planimetria mediante il software DOCFA all'Agenzia del Territorio ("Catasto").

# PROVENIENZE VENTENNALI

### PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI DAL 18 giugno 1976

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO						
Dal 18/06/1976			OMPRAVEN O TRA VIVI	DITA				
al 01/10/1999	ASTE GIUDIZIARIE°	Rogante NOTAIO PALESTRINA	Data	Rep.N°	Rac. No			
	GIODIZIARIL	STEFANO BRUCCULERI	18/06/1976	39916	NZIAIKI L			
			SCRIZIONE					
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.			
STE IUDIZIARIE		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	07/07/1976	14867	12151			
	- Per il diritto di PROPRIETA' e la quota di 1/1							
Terreno in agro	Cave, località Speciano di are 12.60, distinto al C	C.T. del Comune di Cave al foglio 5 particella 754 (ex 274/b)						
PERIODO	PROPRIETÀ	TI	PO ATTO	GIUE	DIZIARIE			
Dal 18/06/1986		CERTIFICATO DI DE	NUNCIATA CAUSA DI M		SIONE			
al 01/10/1999	) a	Rogante UFFICIO DEL REGISTRO	Data	Den.N°	Vol. N°			
STE	u	PALESTRINA	18/06/1986	22	364			
IUDIZIARIE	· ·	GIUDIZI/TRA	SCRIZIONE					
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.			



ASTE GIUDIZIAR2



		ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	· ·		
	ASTE GIUDIZIARIE°			AS	TE
½ (50%) del terreno in 754 (ex 274/b)	agro Cave, località Speciano di are	12.60, distinto al C.T. del Con	nune di Cave	al foglio 5	particella

IDIZIADIE.	CILIDIZIADE°					
Dal	ACCETTAZION	E TACITA D	EREDITA	A		
18/06/1986	ATTO PER	CAUSA DI M	ORTE			
al	Rogante	Data	Rep.N°	Rac. N°		
20/10/1999	NOTAIO					
	ROMA	• 0 /0 0 /4 0 0 0		100-0		
	GIORGI GIORGIO	28/09/1999	73222	13370		
ASTE	TRA	SCRIZIONE	AS	TES		
GIUDIZIARIE®	Presso	Data	R. Gen.	R. Part.		
	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	01/10/1999	33450	22107		
STE UDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARII	0				
Unità negoziale n. 1	>		AS			
Immobile n. 1 Comune C390 - CAVE (RM) ZIARIE®			GIUE	DIZIARIE		

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1263 Subalterno 1

Natura A - APPARTAMENTO Consistenza –

Indirizzo VIA DI VALLE ONICA N. civico 7B Piano T

Immobile n. 2 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1263 Subalterno 2

Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA Consistenza -

Indirizzo VIA DI VALLE ONICA N. civico 7B

Immobile n. 3 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1263 Subalterno 3

Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza -

Indirizzo VIA DI VALLE ONICA N. civico 7B

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO







		DITA  Rep.N°  73415	Rac. N°
Presso  Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità	SCRIZIONE Data 20/10/1999	R. Gen. 36249	R. Part.
Immobiliare di ROMA II  ASTE  GIUDIZIARII	· ·		
	Rogante NOTAIO ROMA GIORGI GIORGIO  TRAS  Presso  Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio	ATTO TRA VIVI  Rogante NOTAIO ROMA GIORGI GIORGIO  TRASCRIZIONE Presso Data  Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità	Rogante NOTAIO ROMA GIORGI GIORGIO 14/10/1999 73415  TRASCRIZIONE Presso Data R. Gen.  Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1263 Subalterno 1

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5 vani

Indirizzo VIA DI VALLE ONICA N. civico 7B Piano T

Immobile n. 2 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1263 Subalterno 2

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 18 metri quadri

Indirizzo VIA DI VALLE ONICA N. civico 7B

PERIODO	PROPRIETÀ	ASTE	PO ATTO					
Dal 11/07/2006		ATTO DI COMPRAVENDITA ATTO TRA VIVI						
al 01/07/2019		Rogante NOTAIO FERENTINO	Data	Rep.N°	Rac. N°			
		SANTACROCE ANTONIO	11/07/2006	29761	9734			
	ASTE		SCRIZIONE	AS	TEB			
	GIUDIZIARIE°	Presso	Data	R. Gen.	R. Part.			
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	01/08/2006	52525	31368			
ASTE SIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE	•					
Unità negoziale n. 1					<u> </u>			

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1404 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -







Indirizzo VIA	VALLE ONICA N. civico 7/B, Piano T	ASTE						
PERIODO	PROPRIETÀ	GIUDIZIAR	PO ATTO					
Dal 20/06/2019	•	ATTO DI COMPRAVENDITA ATTO TRA VIVI						
		Rogante NOTAIO ROMA	Data	Rep.N°	Rac. N°			
	ASTE	DELL'ONTE BIANCA	20/06/2019	984	774			
	GIUDIZIARIE°	TRA	SCRIZIONE	GIUE	DIZIARIE			
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.			
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio	01/07/2019	33071	23078			
STE		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II						

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1504 Subalterno 502

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,0 vani

Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico SNC, Piano T

Immobile n. 2 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1504 Subalterno 515

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 12 metri quadri

Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico SNC Piano S1

Immobile n. 3 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1504 Subalterno 518
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 4 metri quadri
Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico SNC Piano S1

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO					
Dal 18/06/1986		ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA ATTO PER CAUSA DI MORTE					
al 21/09/2022	•	Rogante NOTAIO FERENTINO	Data	Rep.N°	Rac. N°		
NODIZI/ (IXIL		SANTACROCE ANTONIO	11/07/2006	29761			
			SCRIZIONE				
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.		
	ASTE GIUDIZIARIE®	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/09/2022	52357 GIUL	37607 DIZIARIE		

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune C390 - CAVE (RM) Catasto TERRENI - Foglio 5 Particella 1404

Natura TERRENO Consistenza –

RISULTANO RISPETTATI I PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI PER IL PERIODO ANTECENDENTE IL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO I.

Si rappresenta che:

- Risultano trascritte due accettazioni tacite di eredità a favore del signor

in virtù degli immobili

ricevuti per successione in morte del padre







- Il signor (soggetto acquirente) nell'atto di compravendita del 20/06/2019 ha dichiarato di essere di stato civile libero, diversamente da quanto rappresentato nell'estratto per riassunto di matrimonio.

All. 7\_ TITOLI e NOTE di Compravendite del 2006 e 1999 e NOTTE atti del 2022, 1999, 1986 e 1976 All. 8\_TITOLO e NOTA Compravendita del 20.06.2019\_Atto di Provenienza a favore dell'esecutato

# FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO, PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

#### **ISCRIZIONI**

1. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscrizione n. 313 del 01/07/2019- Registro Particolare 5590 - Registro Generale 33075

#### Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - Data 20/06/2019 Numero di repertorio 985/775 - Notaio DELL'ONTE BIANCA Codice fiscale DLL BNC 88M71 A944 B Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 105.000,00 Tasso interesse annuo 2,4% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 210.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico

#### Sezione B – Immobili Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1504 Subalterno 502

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,0 vani

Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico SNC Piano T

Immobile n. 2 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1504 Subalterno 515

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 12 metri quadri

Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico SNC Piano S1

Immobile n. 3 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1504 Subalterno 518

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 4 metri quadri

Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico SNC Piano S1

#### Sezione C – Soggetti

A Favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Sede ROMA (RM) Codice fiscale 01275240586 Domicilio ipotecario eletto ROMA (RM) – VIA SARDEGNA 129

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

MERCURI ANTONIO Nato il 14/09/1965 a ROMA (RM) Sesso M Codice fiscale MRC NTN 65P14 H501 D

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

Sono presenti elementi descrittivi



#### 2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Trascrizione n. 2 del 20/05/2022 - Registro Particolare 20110 - Registro Generale 28027

#### Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 06/05/2022 Numero di repertorio 1951 Pubblico ufficiale: UFFICIALE

TE IZIARIE°

ASTE GIUDIZIARE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GIUDIZIARIO DI TIVOLI Codice fiscale 860 062 90588 Sede TIVOLI (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO

#### **Sezione B – Immobili** Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1504 Subalterno 502

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4 vani

Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico -

Immobile n. 2 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1504 Subalterno 515

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 12 metri quadri

Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico -

Immobile n. 3 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1504 Subalterno 518

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 4 metri quadri

Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico -

#### Sezione C – Soggetti

#### A Favore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Sede ROMA (RM) Codice fiscale 01275240586

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

#### **Contro**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 108.867,53 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO. SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO, LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO . ELETTIVAMENTE DOMICILIATO IN

#### NOTA BENE

All'interno del quadro D delle note di trascrizione associate ai suddetti gravami, non è stato specificato lo stato civile del soggetto contro (esecutato) mentre all'interno del quadro C viene indicato solo come titolare del diritto di proprietà per la quota pari a 1/1.

All. 9 TITOLI e NOTE Formalità pregiudizievoli gravanti e NOTA ipoteca 2008 oggetto di cancellazione

# FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

NON OGGETTO DI ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI – "CANCELLAZIONI"

#### 3. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscrizione n. 313 del 15/02/2008 - Registro Particolare 1867 - Registro Generale 9577

#### Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 13/02/2008 Numero di repertorio 123695/35224 Notaio VALENTE GIUSEPPE Codice fiscale VLN GPP 43E01 F022 V Sede PALESTRINA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Capitale € 600.000,00 Tasso interesse annuo 6.349% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese € 600.000,00 Totale € 1.200.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 2 anni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Sezione B – Immobili Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto TERRENI Foglio 5 Particella 1404 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 7 are 20 centiare

Indirizzo VIA VALLE ONICA SNC N. civico -

Sezione C – Soggetti



ASTE GIUDIZIARIE

R

A Favore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA - SOCIETA' COOPERATIVA

Sede PALESTRINA (RM) C. fiscale 00697880581 Domicilio ipotecario eletto PALESTRINA – VIALE UNGHERIA N.21 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

ANNOTAZIONI

ANNOTAZIONE presentata il 01/07/2019 Servizio di P.I. di ROMA 2

Registro particolare n. 4405 Registro generale n. 32883 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

#### 4. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO – ATTO TRA VIVI

Trascrizione n. 252 del 20/03/2007 - Registro Particolare 10871 - Registro Generale 22375

#### Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 07/03/2007 Numero di repertorio 96457/20920 Notaio GIORGI GIORGIO Codice fiscale GRG GRG 52B26 H501 P Sede ROMA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI Descrizione 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Voltura catastale NO

#### **Sezione B – Immobili** Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1263 Subalterno 1

Natura X - FABBRICATO Consistenza -

Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico 7/B

Immobile n. 2 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1263 Subalterno 2

Natura X - FABBRICATO Consistenza -

Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico 7/B

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1404 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Indirizzo VIA VALLE ONICA N. civico 7/B

#### Sezione C – Soggetti

A Favore

COMUNE DI CAVE Sede CAVE (RM) Codice fiscale 02078610587

Relativamente alle unità negozial 1 n. 1 e 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/12 In COMUNIONE LEGALE Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/12 In regime di BENE PERSONALE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/12 In COMUNIONE LEGALE

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

# ONERI DI "CANCELLAZIONE" ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI, FORMALITA' GRAVANTI

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €.

(L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).



ASTE GIUDIZIARE

R

## STATO CONSERVATIVO

I cespiti di recente costruzione (anno 2009) sono apparsi nel loro complesso: completati, rifiniti, arredati e funzionali al suo scopo.

Non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria né interna né esterna.

# SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli o "pesi".

Dalla relazione USI CIVICI, presente sul sito istituzionale del Comune, non sono emersi gravami sulle particelle in oggetto.

#### ONERI CONDOMINIALI

I cespiti non sono ricompresi in condominio, per come potuto verificare in sede di sopralluogo.

# STATO DÌ OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo gli immobili erano occupati da soggetti terzi, estranei all'esecuzione. All. 2 Verbali di sopralluogo

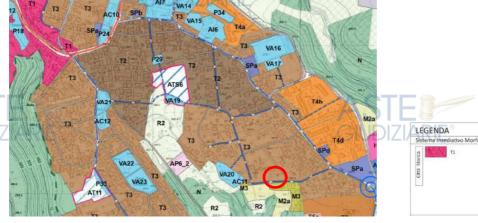
#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLA STRUTTURA

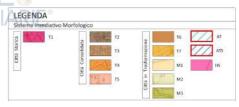
La struttura portante è formata da telai in cemento armato con solai intermedi e di copertura, composti da travetti prefabbricati, elementi in laterizio e massetto armato ripartitore. La tamponatura è composta da due file di laterizi a formare una camera d'aria contenete pannello per l'isolamento termico. Le facciate esterne sono rifinite da intonaci a base cementizia con silicati. Le coperture del fabbricato sono formate da un tetto a padiglione. L'articolazione verticale si sviluppa lungo tre livelli fuori terra, che ospitano le abitazioni ed uno interrato destinato ad autorimessa e locali accessori, tutti raggiungibili mediante la rampa e la scala esterna coperta. L'edificio è stato costruito in virtù di Permesso di Costruire 14/07, di D.I.A. in variante 2948/09 con comunicazione di fine lavori del 23/04/09. È stato rilasciato il Certificato di Agibilità prot. 5483/09 ed è presente il Certificato di Collaudo finale del 16/04/2009.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di CAVE (RM) individuano gli immobili oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare nelle seguenti zone:

La Variante Generale al Piano Regolatore attualmente vigente è stata approvata dalla Regione Lazio con DGR n. 558 del 25/06/2004 a seguito di adozione del Piano stesso con Del. G.C. n.19 del 10/03/2000





ASTE GIUDIZIAR!

A P

ZONA B - Completamento, Conservazione dei Volumi, Risanamento

Questa Zona perimetra gli insediamenti consolidati dei quartieri di San Lorenzo, Morino, Valle Onica e quelli nelle frazioni di San Bartolomeo in corrispondenza del tratto iniziale di via della Selce e di Colle Palme all'incrocio di via della Ripa. Tutti i quartieri risultano pressoché saturi. L'edificazione è avvenuta in modo denso e compatto tanto che la viabilità interna è costituita da strade di risulta, prive di logica e disegno precostituito. Le vie hanno sezioni stradali ridotte, non hanno marciapiedi e sono sovraccariche di auto in sosta. I lotti edificati hanno recinzioni fin sul margine delle strade rendendo estremamente difficoltosa la possibilità di un loro eventuale ampliamento. Il PRG vigente localizzava nei diversi quartieri, nei pochi lotti disponibili, aree da destinarsi a parcheggi e verde attrezzato che risultano di fatto sottodimensionate ed irrealizzate. In posizione centrale tra i diversi quartieri del capoluogo si trovano, a monte della SR 155 Roma-Fiuggi, la Villa Clementi ed il Parco e a valle della stessa, la Fonte S. Stefano e l'Istituto Comprensivo con le scuole dell'infanzia, la primaria e l'elementare. In Zona B è stata rilevata complessivamente una volumetria residenziale pari a 1.126.187mc essenzialmente occupata e per circa 42.000 mc inoccupata, ovvero realizzata a seguito dell'approvazione del PRG vigente ed ancora invenduta. La capacità residenziale residua delle Zone B risulta pertanto pari a 42.000 mc.

#### VINCOLI DEL PTPR

Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022

TAVOLA A n. 25 375 SISTEMI ED AMBITI



Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione

TAVOLA B n. 25 375 BENI PAESAGGISTICI



Aree urbanizzate





si rimanda alla Carta uso del suolo

# REGOLARITÀ EDILIZIA

Per i cespiti oggetto della presente relazione sono state inviate, a mezzo email-pec, all'Ufficio protocollo del Comune di Cave (Rm) le seguenti richieste di accesso per la visione degli atti amministrativi rilasciati e/o assentiti:

- In data 14/04/2023 Richiesta Accesso Atti Amministrativi alla cortese attenzione del protocollo.
- In data 15/12/2023 Richiesta N° 2 Accesso Atti Amministrativi alla cortese attenzione del protocollo e dell'Ufficio Tecnico Prot. n. 17737 del 17/12/2023.
- In data 01/02/2024 Richiesta Accesso Atti Amministrativi alla cortese attenzione "dell'Ufficio Tecnico".

In data <u>29 febbraio 2024</u> alle ore 15:00 veniva fissato l'appuntamento presso l'Ufficio preposto del Comune per acquisire la seguente documentazione:

- 1. Permesso di Costruire N° 14 del 12 giugno 2007.
- 2. COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (art. 7 L.R. 05/01/1985 n° 4) del 17/07/2007 Prot. 9083 al Permesso di Costruire 14/07.
- 3. D.I.A. in variante 2948/09 con comunicazione di fine lavori del 23/04/09.
- 4. Certificato di Agibilità prot. 5483/09.
- 5. Certificato di Collaudo finale del 16/04/2009.
- 6. Autorizzazione Sezione Antisismica del 02/05/2007 prot. 48704 posizione n° 72674/D.

#### PLANIMETRIE A CONFRONTO

#### PIANO TERRA

Bene Nº 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), Classe 2, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano T

ASTE GIUDIZIAR





Restituzione grafica dello stato dei luoghi

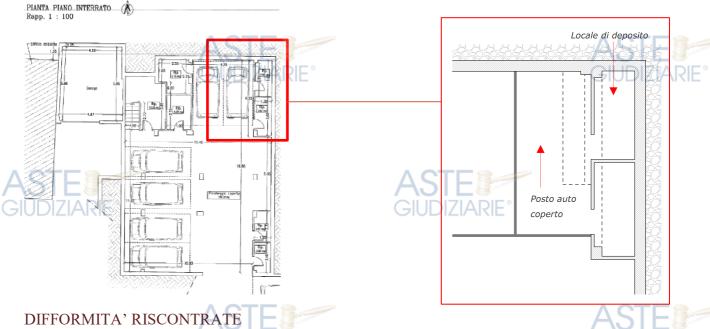


#### PIANO INTERRATO

**Bene N° 2** – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), Classe 2, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1 **Bene N° 3** – LOCALE DI DEPOSITO (Cat. C/2), Classe 4, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1

D.I.A. in variante del 09/03/09 – P.E. 14/07

Restituzione grafica dello stato dei luoghi



Le planimetrie ottenute dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, differiscono da quanto rappresentato negli allegati grafici posto a corredo della D.I.A. in Variante al P. di C. per le seguenti difformità:

- a. Presenza di una corte esterna (PT).
- b. Mancata realizzazione del ripostiglio (PT).
- c. Chiusura laterale del portico esterno (PT).
- d. Realizzazione di un piccolo locale tecnico all'esterno (PT).
- e. Diversa conformazione e posizione dei vani murari prospettici (PT).
- f. Diversa conformazione delle componenti verticali (PT). DIZIARIE
- g. Diversa posizione della porta di accesso alla cantina (PS1).

#### INTERVENTI DA ESEGUIRE

Per regolarizzare gli interventi impropriamente apportati e/o eseguiti in difformità, sarà necessario



ASTE GIUDIZIARE



incaricare un professionista tecnico abilitato, che dovrà presentare un giusto titolo amministrativo/edilizio per come previsto dall'articoli 36 del DPR 380/01 presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune; necessario a legittimare le piccole variazioni apportate.

I costi da sostenere riguarderanno l'onorario del tecnico da nominare (*progettista*), la sanzione pecuniaria ed i diritti di istruttoria ed i costi da sostenere. Di detto costo se ne terrà conto in fase di stima.

#### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- È stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.
- È stata reperita la comunicazione di fine lavori.
- È stato reperito il Certificato Agibilità.
- È stato reperito il Certificato di Collaudo finale.



I cespiti non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata e non sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020;

### PARAMETRI DI STIMA CONSIDERATI

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

#### CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

• Dai paramenti indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: CAVE, Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA, Codice zona: DI, Microzona: 2, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, valore medio attribuito alle abitazioni civili è, pari a 975,00 €/mq - valore medio attribuito ai Posti Auto è pari a 550,00 €/mq

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz (€/mq mese	ione x	Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	3,3	4,8	L
DIZBOX	Normale	450	650	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	900	1300	L	3,8	5,5	L
Stampa							Legenda

Colle Palme
Cave

Plazza Giulio
Venzi

Cave (RM) Zona: D1 Semestre: 2023]

CAVE (RM) Zona: D1 Semestre: 2023]



ASTE GIUDIZIAI22

07/2009



- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di febbraio 2024, nel Comune di Cave, viene richiesto un valore pari a 1.118,00,00 €/mq.
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto (CAVE Zona Espansione), relativamente ad abitazioni ricomprese in stabili di fascia media, viene attribuito un valore medio pari a 968,00 €/mq ed ai Posti Auto coperti, viene attribuito un valore medio pari a 390,00 €/mq.
- BIR LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (1.2023) Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore Sud-Est Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare CAVE − C26; alle abitazioni in I fascia viene attribuito un valore pari a 1.100,00 €/mq ed ai Posti Auto un valore pari a 400,00 €/mq.

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili oggetto della procedura, è pari a:

ABITAZIONI
POSTI AUTO
1.040,25 €/mq
446,66 €/mq

### COMPOSIZIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL

# LOTTO UNICO

# COMUNE DI CAVE (RM)RE

VIA DI VALLE ONICA Nº 7

N° 1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), N° 1 POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6) ed N° 1 LOCALE DI DEPOSITO, MAGAZZINO (Cat. C/2)

### IL LOTTO UNICO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

#### Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Comune di CAVE (Rm) – Catasto Fabbricati (Codice: C390)

Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 5 particella 1504 subalterno 502

Cat. A/2, Cl 2, Con. 4 vani, Sup. Catastale Totale: 64 m² Totale: escluse aree scoperte 50 m², Rendita 340,86 € VIA VALLE ONICA n. SNC Piano T

#### Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO

Comune di CAVE (Rm) – Catasto Fabbricati (Codice: C390)

Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 5 particella 1504 subalterno 515

Cat. C/6, Cl 2, Con. 12 m² Sup. Catastale Totale: 13 m², Rendita 11,16 €

| VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1

#### Bene N° 3 – LOCALE DI DEPOSITO

Comune di CAVE (Rm) – Catasto Fabbricati (Codice: C390)

Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 5 particella 1504 subalterno 518

Cat. C/2, Cl 4, Con. 4 m² Sup. Catastale Totale: 4 m², Rendita 3,10 €

VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1

Diritto di Proprietà per la quota pari ad 1/1 dei suddetti beni

Oltre i diritti e le quote spettanti sulle aree comuni

Bene Comune non Censibile, distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 5 particella 1504 subalterno 501

#### I CESPITI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO CONFINANO CON:

#### Bene Nº 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Distacco con il vano scala (sub 501), l'appartamento distinto dal sub 503, le particelle 753 e 1569, salvo altri e più precisi confini.

#### Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO

Area di manovra (sub 501), il posto auto coperto distinto dal sub 514, i locali di deposito distinti dai sub 518 e 519, il terrapieno, salvo altri e più precisi confini.

#### Bene N° 3 – LOCALE DI DEPOSITO

Area di manovra (sub 501), il locale di deposito distinto dal sub 519, il posto auto distinto dal sub 515, il terrapieno, salvo altri e più precisi confini.

ASTE

ASTE GIUDIZIA 23

R

# LOTTO UNICO

Gli immobili sono situati in un'area della cittadina di Cave (Rm), posta a Sud/Est rispetto al centro abitato, ricompresa all'interno di un tessuto consolidato ed in espansione che presenta un'edificazione composta prevalentemente da edifici su più piani ed abitazioni indipendenti.

I N° 3 immobili che costituiscono il LOTTO UNICO riguardano un **appartamento, un posto auto coperto ed un locale di deposito (cantina)**; posti all'interno di un corpo di fabbrica di maggior consistenza, composto complessivamente da N° 6 appartamenti, da N° 6 posti auto e da N° 6 cantine disposti rispettivamente lungo i N° 4 Piani della struttura, accessibile dal civico N° 7 di Via Valle Onica. L'edificio è stato costruito in virtù di Permesso di Costruire 14/07, di D.I.A. in variante 2948/09 con comunicazione di fine lavori del 23/04/09. Per lo stesso è stato rilasciato il Certificato di Agibilità prot. 5483/09 ed è presente il Certificato di Collaudo finale del 16/04/2009.

#### AL PIANO TERRA RIALZATO

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), Classe 2, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano T Individuata dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie calpestabile (Totale: 64 m² Totale: escluse Aree scoperte: 50 m²) in 4 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il Piano Terra Rialzato. L'unità è posta nella porzione retrostante del fabbricato di maggior consistenza ed è raggiungibile mediante l'attraversamento dei percorsi posti all'esterno. La planimetria presenta una forma regolare, iscrivibile in un quadrato, con due dei quattro lati prospettici orientati direttamente sulla corte di pertinenza esclusiva. Le tramezzature ed i setti murari (elementi divisori) caratterizzano lo sviluppo dello spazio, composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati a:

Ingresso, soggiorno con piccolo ripostiglio, disimpegno, cucina, camera da letto, e bagno oltre le aree esterne adibite a loggia, piccolo locale tecnico, balcone e corte di pertinenza (posta su più lati).

La suddivisione presente distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità dei vani serviti (cucina, soggiorno e camera da letto), tutti provvisti di affacci e vani murari che consentono una buona areazione. Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle.

#### PIANO INTERRATO

Bene Nº 2 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), Classe 2, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1

L'immobile è situato al Piano Interrato ed è destinato a posto auto coperto; si presenta perimetrato su due lati e privo di elementi divisori sui restanti due; dove sono presenti l'accesso ed un posto auto (*di altra proprietà*). Il raggiungimento avviene sia mediante i percorsi carrabili sia mediante il corpo scala che collega verticalmente i vari livelli del fabbricato (*BCNC al sub 501*).

Si tratta di una superficie pavimentata in battuto di cemento, di forma rettangolare, priva di aperture murarie laterali e posta perpendicolarmente all'ingresso delle autovetture.

Ha una consistenza di circa 12 m<sup>2</sup> ed una Superficie Catastale di 13 m<sup>2</sup>.

È presente l'impianto di illuminazione condominiale.

Bene N° 3 – LOCALE DI DEPOSITO (Cat. C/2), Classe 4, VIA VALLE ONICA n. SNC Piano S1

L'immobile è situato al Piano Interrato ed è destinato a locale di deposito ("cantina"); si presenta composto da un unico vano non finestrato, realizzato in aderenza a due delle pareti controterra ed appare provvisto di porta metallica posta in aderenza alla superficie destinata a posto auto coperto (Bene N°2). Il raggiungimento avviene sia mediante i percorsi carrabili sia mediante il corpo scala che collega verticalmente i vari livelli del fabbricato (BCNC al sub 501). Si tratta di una superficie pavimentata in battuto di cemento, di forma pressoché rettangolare, posta perpendicolarmente rispetto all'ingresso delle autovetture. Ha una consistenza di circa 4 m² ed una Superficie Catastale di 5 m².

All'interno sono presenti l'impianto di illuminazione ed alcune condutture di natura condominiale oltre ad una scaffalatura per il deposito di materiali di vario genere. È presente l'impianto di illuminazione.

ASTE GIUDIZIAI2



- I beni non sono ricompresi in condominio costituito, per come comunicato dall'occupante in sede di accesso.
- Il pignoramento immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1.
- La vendita non è soggetta ad IVA, l'esecutato è un soggetto fisico.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alla parte occupante.
- Il cespite in sede di sopralluogo è apparso occupato da un soggetto terzo, estraneo alla procedura.
- I cespiti non sono comodamente divisibili in natura.
- L'indirizzo riscontrato in sede di accesso è Via Valle Onica ° 7.
- È presente il Certificato Agibilità ed il Certificato di Collaudo finale.
- È stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.
- Sono presenti delle piccole difformità tra le planimetrie catastali ed il rilievo dello stato dei luoghi.
- Sono presenti delle piccole difformità tra le planimetrie allegate alla DIA e quelle ottenute dalla restituzione grafica del rilievo metrico.
- I costi da sostenere per le rettifiche e le variazioni sono stati opportunamente sottratti dal valore di stima determinato.

# VALORE DI STIMA LOTTO UNICO

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO

Bene N° 3 – LOCALE DI DEPOSITO

Identificativi corpi	Superficie	Valore	Quota oggetto di	Incidenza %	Totale
LOTTO UNICO	convenzionale	Unitario	stima	immobili	€
	∆ STE	€/mq		riguardanti il LOTTO	ASTE
Bene N° 1 – ABITAZIONE Bene N° 3 – L. DEPOSITO	69,92 2,75 ZA	1.040,25	1/1	89,35 3,51	72.734,28 2.860,68
Bene N° 2 – POSTO AUTO	13,00	446,66	1/1	7,14	5.806,58
			]	LOTTO UNICO	81.401,54 €

#### **DEPREZZAMENTI APPLICATI**

1	Tipologia deprezzamento ASTE	Valore	Tipo
	Coefficienti di età, qualità, stato di manutenzione, stato conservativo, caratteristiche generali Edificio di recente costruzione	-	%
	Costi da sostenere per la regolarizzazione delle variazioni impropriamente eseguite alla conformazione dello stato dei luoghi	- 2.500,00 €	
	TOTALE OTTENUTO	78.90	01,54 €

Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato (78.901,54 - 10 % (7.890,15  $\epsilon$ ) = 71.011,39  $\epsilon$  di seguito riportato per arrotondamento.

#### VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNICO

Beni Nº 1, 2 e 3 – ABITAZIONE, POSTO AUTO COPERTO E LOCALE DI DEPOSITO Per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1

(Settantunomila/00)

**71.000,00 €** 

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la propria relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

ASTE GIUDIZIAI25

R

# La presente relazione è composta da n. 26 pagine, oltre i n° 16 allegati, il Bando d'asta e lo Schema Riassuntivo.

#### **ALLEGATI**

- All. 1 Proc. EI RGE 147/22 Verbale di nomina, accettazione incarico mediante giuramento telematico Esperto Stimatore
- All. 2 Proc. EI RGE 147/22 Verbali di sopralluogo
- All. 3 Proc. EI RGE 147/22 Estratto per riassunto di Matrimonio e Certificato di Residenza
- All. 4 Proc. EI RGE 147/22 Estratto di Mappa, Elaborati Planimetrici e Visura Catastale BCNC
- All. 5 Proc. EI RGE 147/22 Visure Catastali Storiche particelle distinte presso NCT
- All. 6\_Proc. EI RGE 147/22 Visure Catastali Storiche, Planimetrie associate ai N° 3 cespiti ed elenco subalterni presenti
- All. 7\_Proc. EI RGE 147/22 TITOLI e NOTE di Compravendite del 2006 e 1999 e NOTTE atti del 2022, 1999, 1986 e 1976
- All. 8\_Proc. EI RGE 147/22 TITOLO e NOTA Compravendita del 20.06.2019\_Atto di Provenienza a favore dell'esecutato
- All. 9\_Proc. EI RGE 147/22 TITOLI e NOTE Formalità pregiudizievoli gravanti e NOTA ipoteca 2008 oggetto di cancellazione
- All. 10 Proc. EI RGE 147/22 Ispezioni Ipotecarie immobili e soggetti
- All. 11 Proc. EI RGE 147/22 Permesso di Costruire N° 14 del 12.06.2007 Elaborati grafici
- All. 12 Proc. EI RGE 147/22 D.I.A. n° 2948 del 06.03.2009 in variante al P. di C. Elaborati grafici
  - All. 13\_Proc. EI RGE 147/22 Certificati di Agibilità e di Collaudo finale
- All. 14 Proc. EI RGE 147/22 Attestato di Prestazione Energetica All. 15 Proc. EI RGE 147/22 Rilevo Fotografico stato dei luoghi
  - All. 16 Proc. El RGE 147/22 Ricevute invio Relazione alle parti

Riepilogo Bando D'Asta\_Proc. EI RGE 147/22 Schema Riassuntivo Proc. EI RGE 147/22



L'Esperto Stimatore ZIARIE°
Architetto Antonello Amicone

















