
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sichel Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2012 del R.G.E.

promossa da

--- Omissis ---

Partita IVA: --- Omissis ---

via Cassa di Risparmio n.15

GENOVA

contro

--- Omissis ---

Codice fiscale: --- Omissis ---

ROMA (RM)



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - strada per Sant'Angelo Romano.....	5
Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Condizioni	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Precisazioni	12
Patti.....	12
Condizioni	12
Parti Comuni.....	12



Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 3	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini.....	14
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Precisazioni	16
Patti.....	16
Condizioni	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Lotto 3	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Lotto 3	21
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 56/2012 del R.G.E.	22
Lotto 1	22



Lotto 222
Lotto 322



INCARICO

Con udienza del _____, il sottoscritto Arch. Sichel Barbara, con studio in Via Colsereno, 82 - 00019 - Tivoli (RM), email bsichel@alice.it, PEC pian.b.sichel@pec.archrm.it, Tel. 347 93 83 875, Fax 0774 331 054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2013 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Coccoli Francesca presso il Tribunale di Tivoli.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - strada per Sant'Angelo Romano
- **Bene N° 2** - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - STRADA PER SANT'ANGELO ROMANO

Trattasi di un immobile adibito ad autorimessa di proprietà della --- OMISSIS ---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in cemento armato, di due piani fuori terra e un piano seminterrato. E' posizionate nella parte retrostante l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello chi immette in un cortile privato e da qui tramite una serranda all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA PALOMBARESE, 3

Trattasi di un immobile adibito ad locale caldaia di proprietà della --- OMISSIS ---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in muratura, di due piani fuori terra. E' posizionate nella parte retrostante l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello chi immette in un cortile privato e da qui tramite un cancelletto in ferro all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA PALOMBARESE, 3

Trattasi di un immobile adibito ad locale magazzino di proprietà della --- OMISSIS ---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in muratura, di due piani fuori terra. E' posizionate nella parte laterale l'immobile residenziale di cui è parte, si accede



all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello che immette in un cortile privato e da qui tramite un porta in ferro all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - strada per Sant'Angelo Romano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1) Codice fiscale: ---
Omissis ---via --- Omissis ---
ROMA (RM)

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

La società è in fallimento, è stato nominato Curatore fallimentare il Dott. Efrem Romagnoli

CONFINI

L'immobile confina a nord, a sud e a est con altra proprietà, a ovest con cortile privato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,99 mq	26,43 mq	1,00	26,43 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in un'area periferica, lontano dal centro sociale, e burocratico e commerciale della città di S. Angelo Romano.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 31/01/1992	--- Omissis --- L; --- Omissis --- Luciano C.F. --- OMISSIS --- proprietario per 1000/1000; --- Omissis --- fu --- Omissis --- per diritto del concedente; Comune di Sant'Angelo Romano per diritto del concedente; --- Omissis ---FU --- OMISSIS --- per diritto del concedente.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 226, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 24 mq. Piano S1 Graffato no
Dal 31/01/1992 al 03/03/2014	Comune di Sant'Angelo Romano, per diritto del concedente per 1/1 di proprietà; --- OMISSIS --- con sede a Romaproprietà superficciaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 226, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 24 mq. Rendita € 18,59 Piano S1 Graffato no

I titolari Catastali non corrispondono a quelli reali, vedi certificazione notarile ipocatastale del Notaio Antonio Matella di Roma, in atti

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	226	9		C2	4		24 mq	18,59	S1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato il 20/04/2015, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, ad eccezione della ditta intestataria che nella visura catastale risulta essere diversa dal soggetto eseguito.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

In data 29/07/2014 la sottoscritta CTU è stata informata che la società eseguita --- OMISSIS --- era fallita a mezzo email dal Custode Notaio Camillo Verde. In data 27/03/2015 è stato depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli Atto di intervento dal Curatore del fallimento Dott. Efrem Romagnoli.

PATTI



L'immobile alla data del sopralluogo è risultato non utilizzato e in stato di abbandono.

CONDIZIONI

L'immobile risulta in stato di abbandono

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un fabbricato, in un contesto condominiale aventi parti comuni(cortile e ingresso) con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala attualmente l'esistenza di servitù, censi, livelli, usi civici sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in cattive condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico esistente non è a norma e non è funzionante. I muri interni sono intonacati con intonaco civile e la pavimentazione è in mattonelle

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 20/04/2015 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

vedi certificazione notarile ipocatastale del Notaio Antonio Matella di Roma, in atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma2 aggiornate al 09/03/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Atto giudiziario**

Trascritto a roma il 09/03/2012
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 8004
Quota: 1/1
A favore di --- Omissis ---Contro
--- Omissis ---
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che con atto autentificato dal Notaio Francesco Di Pietro di Monterotondo (RM) in data 27/11/2003 repertorio n. 39823 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 13 /12/2003 al n. 37586 di formalità, il Comune di Sant'Angelo Romano ha concesso l'affrancazione del livello a proprio favore alla ditta --- OMISSIS --- S.R.L. dei terreni censiti al fg.11 particelle 13, 226, 294.

Formalità pregiudizievoli:

- 29/07/2011 al n. 8259 di formalità ipoteca giudiziale iscritta in forza a provvedimento del Tribunale di Viterbo del 3/11/2010 Rep. n. 694 a favore della --- Omissis ---

- 17/09/2011 al n. 9138 di formalità ipoteca giudiziale iscritta in forza a provvedimento del Tribunale di Teramo del 27/07/2011 Rep. n. 1032/2011 a favore della --- Omissis ---e a carico della --- OMISSIS ---.

v. certificazione notarile ipocatastale di Notaio Antonio Matella in Roma.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Romano effettuato in data 30/06/2014, l'immobile risulta essere in zona C del PRG - zona di nuove residenze.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Angelo Romano a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 26/06/2014 prot. 3193 e in data 19/03/2015 prot. n. 5225 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili pratica n. 46/72 (licenza a costruire)

- Richiesta di Variante in corso d'opera prot. 2728 del 01/12/73

- Parere contrario della Commissione Com.le Edilizia del 11/12/73

- Domanda di completamento della costruzione di un fabbricato di civile abitazione prot.2316 del 11/19/1974

- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili prot. 34/74 del 06/12/1974



- Ordinanza di sospensione dei lavori eseguiti in difformità della licenza di costruzione prot. 01710 del 29/08/1975

- Decreto di sequestro di cose pertinenti a reato del 12/09/1975 del V. Pretore Regg. di Tivoli

Il Decreto di sequestro è in ordine temporale, l'ultimo atto amministrativo reperibile presso l'Ufficio Tecnico comunale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento emerge che la costruzione pur non avendo i titoli autorizzativi è conforme alla planimetria catastale ma non ai progetti approvati. La difformità non è nella fattispecie esclusivamente dell'unità immobiliare pignorata ma è riguardante l'intero fabbricato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle informazioni ricevute non sono risultati oneri condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1) Codice fiscale: ---
Omissis ---via --- Omissis ---
ROMA (RM)

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

La società è in fallimento, è stato nominato Curatore fallimentare il Dott. Efrem Romagnoli

CONFINI

L'immobile confina a nord, a sud e a ovest con altra proprietà, a est con distacco da strada Provinciale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	9,00 mq	9,40 mq	1,00	9,40 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in un'area periferica, lontano dal centro sociale, e burocratico e commerciale della città di S. Angelo Romano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 31/01/1992	--- Omissis --- L; --- Omissis --- Luciano C.F. --- OMISSIS --- proprietario per 1000/1000; --- Omissis --- fu --- Omissis --- per diritto del concedente; Comune di Sant'Angelo Romano per diritto del concedente; --- Omissis ---FU --- OMISSIS --- per diritto del concedente.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 294, Sub. 2 Categoria C2 Cl.8 Superficie catastale 9 mq Rendita € 13,94 Piano T Graffato no
Dal 31/01/1992 al 03/03/2014	Comune di Sant'Angelo Romano, per diritto del concedente per 1/1 di proprietà; --- OMISSIS --- con sede a Romaproprietà superficaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 294, Sub. 2 Categoria C2 Cl.8 Superficie catastale 9 mq Rendita € 13,94 Piano _T Graffato no

I titolari Catastali non corrispondono a quelli reali, vedi certificazione notarile ipocatastale del Notaio Antonio Matella di Roma, in atti

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	294	2		C2	8			13,94	T	



Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato il 20/04/2015, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, ad eccezione della ditta intestataria che nella visura catastale risulta essere diversa dal soggetto esecutato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

In data 29/07/2014 la sottoscritta CTU è stata informata che la società esecutata --- OMISSIS --- era fallita a mezzo email dal Custode Notaio Camillo Verde. In data 27/03/2015 è stato depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli Atto di intervento dal Curatore del fallimento Dott. Efrem Romagnoli.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato non utilizzato e in stato di abbandono.

CONDIZIONI

L'immobile risulta in completo stato di abbandono

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un fabbricato, in un contesto condominiale aventi parti comuni(cortile e ingresso all'area) con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala attualmente l'esistenza di servitù, censi, livelli, usi civici sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in cattive condizioni di manutenzione. L'impianto di riscaldamento esistente non è a norma e non è funzionante. Il fabbricato è costruito in muratura, il locale oggetto di perizia non è rifinito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 20/04/2015 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

vedi certificazione notarile ipocatastale del Notaio Antonio Matella di Roma, in atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma2 aggiornate al 09/03/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a roma il 09/03/2012
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 8004
Quota: 1/1
A favore di --- Omissis ---
Contro --- Omissis ---

Oneri di cancellazione

Si precisa che con atto autentificato dal Notaio Francesco Di Pietro di Monterotondo (RM) in data 27/11/2003 repertorio n. 39823 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 13 /12/2003 al n. 37586 di formalità, il Comune di Sant'Angelo Romano ha concesso l'affrancazione del livello a proprio favore alla ditta --- OMISSIS --- S.R.L. dei terreni censiti al fg.11 particelle 13, 226, 294.

Formalità pregiudizievoli:

- 29/07/2011 al n. 8259 di formalità ipoteca giudiziale iscritta in forza a provvedimento del Tribunale di Viterbo del 3/11/2010 Rep. n. 694 a favore della --- Omissis ---

- 17/09/2011 al n. 9138 di formalità ipoteca giudiziale iscritta in forza a provvedimento del Tribunale di Teramo del 27/07/2011 Rep. n. 1032/2011 a favore della --- Omissis --- e a carico della --- OMISSIS --
- .

v. certificazione notarile ipocatastale di Notaio Antonio Matella in Roma.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Romano effettuato in data 30/06/2014, l'immobile risulta essere in zona C del PRG - zona di nuove residenze.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Angelo Romano a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 26/06/2014 prot. 3193 e in data 19/03/2015 prot. n. 5225 non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate. L'unico documento di riferimento è la planimetria catastale datata 20/01/1986 dalla quale non emergono difformità rispetto all'esistente.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento emerge che la costruzione è conforme alla planimetria catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle informazioni ricevute non sono risultati oneri condominiali

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- --- Omissis --- (Proprietà
1/1) Codice fiscale: ---
Omissis ---via --- Omissis ---
ROMA (RM)

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

La società è in fallimento, è stato nominato Curatore fallimentare il Dott. Efrem Romagnoli

CONFINI

L'immobile confina a nord con distacco da altra ditta, a sud con distacco da strada comunale a ovest con distacco da strada Provinciale, a est con altra proprietà .



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	73,81 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	3,97 m	T
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in un'area periferica, lontano dal centro sociale, e burocratico e commerciale della città di S. Angelo Romano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 31/01/1992	--- Omissis --- L; --- Omissis --- Luciano C.F. --- OMISSIS --- proprietario per 1000/1000; --- Omissis --- fu --- Omissis --- per diritto del concedente; Comune di Sant'Angelo Romano per diritto del concedente; --- Omissis --- FU --- OMISSIS --- per diritto del concedente.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 294, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 75 mq. Rendita € 81,34 Piano T Graffato no
Dal 31/01/1992 al 03/03/2014	Comune di Sant'Angelo Romano, per diritto del concedente per 1/1 di proprietà; --- OMISSIS --- con sede a Romaproprietà superficaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 294, Sub. 2 Categoria C2 Cl.8 Superficie catastale 75 mq. Rendita € 81,34 Piano _T Graffato no

I titolari Catastali non corrispondono a quelli reali, vedi certificazione notarile ipocatastale del Notaio Antonio Matella di Roma, in atti

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	294	1		C2	6		75 mq	81,34	T	no



Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato il 20/04/2015, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, ad eccezione della ditta intestataria che nella visura catastale risulta essere diversa dal soggetto esecutato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

In data 29/07/2014 la sottoscritta CTU è stata informata che la società esecutata --- OMISSIS --- era fallita a mezzo email dal Custode Notaio Camillo Verde. In data 27/03/2015 è stato depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli Atto di intervento dal Curatore del fallimento Dott. Efrem Romagnoli.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato non utilizzato e in stato di abbandono.

CONDIZIONI

L'immobile risulta in completo stato di abbandono

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un fabbricato, in un contesto condominiale aventi parti comuni(cortile e ingresso all'area) con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala attualmente l'esistenza di servitù, censi, livelli, usi civici sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in cattive condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico esistente non è a norma e non è funzionante. Il fabbricato è costruito in muratura, il locale oggetto di perizia non è rifinito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 20/04/2015 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

vedi certificazione notarile ipocatastale del Notaio Antonio Matella di Roma, in atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma2 aggiornate al 09/03/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a roma il 09/03/2012
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 8004
Quota: 1/1
A favore di --- Omissis ---
Contro --- Omissis ---

Oneri di cancellazione

Si precisa che con atto autentificato dal Notaio Francesco Di Pietro di Monterotondo (RM) in data 27/11/2003 repertorio n. 39823 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 13 /12/2003 al n. 37586 di formalità, il Comune di Sant'Angelo Romano ha concesso l'affrancazione del livello a proprio favore alla ditta --- OMISSIS --- S.R.L. dei terreni censiti al fg.11 particelle 13, 226, 294.

Formalità pregiudizievoli:

- 29/07/2011 al n. 8259 di formalità ipoteca giudiziale iscritta in forza a provvedimento del Tribunale di Viterbo del 3/11/2010 Rep. n. 694 a favore della --- Omissis ---

- 17/09/2011 al n. 9138 di formalità ipoteca giudiziale iscritta in forza a provvedimento del Tribunale di Teramo del 27/07/2011 Rep. n. 1032/2011 a favore della --- Omissis ---e a carico della --- OMISSIS --
- .

v. certificazione notarile ipocatastale di Notaio Antonio Matella in Roma.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Romano effettuato in data 30/06/2014, l'immobile risulta essere in zona C del PRG - zona di nuove residenze.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Angelo Romano a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 26/06/2014 prot. 3193 e in data 19/03/2015 prot. n. 5225 non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate. L'unico documento di riferimento è la planimetria catastale datata 20/01/1986 dalla quale non emergono difformità rispetto all'esistente.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento emerge che la costruzione è conforme alla planimetria catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle informazioni ricevute non sono risultati oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - strada per Sant'Angelo Romano
Trattasi di un immobile adibito ad autorimessa di proprietà della --- OMISSIS --- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in cemento armato, di due piani fuori terra e un piano seminterrato. E' posizionate nella parte retrostante l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello chi immette in un cortile privato e da qui tramite una serranda all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato
Identificato al catasto Fabbricati- Fg. 11, Part. 226, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.572,00
Si ritiene opportuno segnalare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non è alienabile allo stato attuale. La regolarizzazione amministrativa non può essere computata dalla scrivente, poiché riguardante l'intero fabbricato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Garage Sant'Angelo Romano (RM) - strada per Sant'Angelo Romano	26,43 mq	400,00 €/mq	€ 10.572,00	100,00	€ 10.572,00
				Totale lotto:	€ 10.572,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3

Trattasi di un immobile adibito ad locale caldaia di proprietà della --- OMISSIS --- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in muratura, di due piani fuori terra. E' posizionate nella parte retrostante l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello chi immette in un cortile privato e da qui tramite un cancelletto in ferro all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 294, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3	9,40 mq	400,00 €/mq	€ 3.760,00	100,00	€ 3.760,00
				Totale lotto:	€ 3.760,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3
- Trattasi di un immobile adibito ad locale magazzino di proprietà della --- OMISSIS --- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in muratura, di due piani fuori terra. E' posizionate nella parte laterale l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello che immette in un cortile privato e da qui tramite un porta in ferro all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 294, Sub. 1, Categoria C2, Graffato no



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Magazzino Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3	81,00 mq	600,00 €/mq	€ 48.600,00	100,00	€ 48.600,00
				Totale lotto:	€ 48.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene opportuno segnalare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento individuata catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 226, sub 9, non è alienabile allo stato attuale.

La regolarizzazione amministrativa non può essere computata dalla scrivente, poiché riguardante l'intero fabbricato

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

Tivoli, li 28/01/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sichel Barbara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Altri allegati - verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione Comune
- ✓ N° 1 Altri allegati - richiesta accesso agli atti Comune
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato fotografico
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - strada per Sant'Angelo Romano
Trattasi di un immobile adibito ad autorimessa di proprietà della --- OMISSIS --- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in cemento armato, di due piani fuori terra e un piano seminterrato. E' posizionate nella parte retrostante l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello chi immette in un cortile privato e da qui tramite una serranda all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato Identificato al catasto Fabbricati- Fg. 11, Part. 226, Sub. 9, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Romano effettuato in data 30/06/2014, l'immobile risulta essere in zona C del PRG - zona di nuove residenze.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3
Trattasi di un immobile adibito ad locale caldaia di proprietà della --- OMISSIS --- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in muratura, di due piani fuori terra. E' posizionate nella parte retrostante l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello chi immette in un cortile privato e da qui tramite un cancelletto in ferro all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 294, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Romano effettuato in data 30/06/2014, l'immobile risulta essere in zona C del PRG - zona di nuove residenze.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3
Trattasi di un immobile adibito ad locale magazzino di proprietà della --- OMISSIS --- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in muratura, di due piani fuori terra. E' posizionate nella parte laterale l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello che immette in un cortile privato e da qui tramite un porta in ferro all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 294, Sub. 1, Categoria C2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Romano effettuato in data 30/06/2014, l'immobile risulta essere in zona C del PRG - zona di nuove residenze.



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2012 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Sant'Angelo Romano (RM) - strada per Sant'Angelo Romano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 226, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	26,43 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di abbandono		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad autorimessa di proprietà della --- OMISSIS --- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in cemento armato, di due piani fuori terra e un piano seminterrato. E' posizionate nella parte retrostante l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello chi immette in un cortile privato e da qui tramite una serranda all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica			
Ubicazione:	Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale caldaia - Cabina Elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 294, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	9,40 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta in completo stato di abbandono		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad locale caldaia di proprietà della --- OMISSIS --- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in muratura, di due piani fuori terra. E' posizionate nella parte retrostante l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello chi immette in un cortile privato e da qui tramite un cancelletto in ferro all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino			



Ubicazione:	Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 294, Sub. 1, Categoria C2, Graffato no	Superficie	81,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta in completo stato di abbandono		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad locale magazzino di proprietà della --- OMISSIS --- L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in muratura, di due piani fuori terra. E' posizionate nella parte laterale l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello che immette in un cortile privato e da qui tramite un porta in ferro all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

