

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 465/2018 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1 .....	8
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità.....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	11
Patti .....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2 .....	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	18
Titolarità.....	18
Confini .....	18
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	19
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	21
Patti .....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	22
Stato di occupazione .....	23



Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 3 .....	26
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567 .....	27
Titolarità.....	27
Confini .....	27
Consistenza .....	28
Cronistoria Dati Catastali .....	28
Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	29
Patti .....	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	30
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 4 .....	33
Descrizione.....	34
Completezza documentazione ex art. 567 .....	34
Titolarità.....	34
Confini .....	34
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali.....	36
Precisazioni.....	37
Patti .....	37
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici .....	37



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	37
Stato di occupazione .....	38
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli .....	40
Normativa urbanistica .....	40
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 5 .....	42
Descrizione.....	43
Completezza documentazione ex art. 567 .....	43
Titolarità.....	43
Confini .....	43
Consistenza .....	44
Cronistoria Dati Catastali .....	44
Dati Catastali.....	45
Precisazioni.....	45
Patti .....	46
Stato conservativo.....	46
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	46
Stato di occupazione .....	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli .....	48
Normativa urbanistica .....	49
Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Lotto 6 .....	50
Descrizione.....	51
Completezza documentazione ex art. 567 .....	51
Titolarità.....	51
Confini .....	51
Consistenza .....	52
Cronistoria Dati Catastali .....	52
Dati Catastali.....	53
Precisazioni.....	54
Patti .....	54
Stato conservativo.....	54



Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	54
Stato di occupazione .....	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli .....	56
Normativa urbanistica .....	57
Regolarità edilizia.....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Beni non lottizzati .....	57
Titolarità.....	58
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Olevano Romano (RM) - Via dei Moroni n. 57, piano T .....	58
<b>Bene N° 8</b> - Cantina ubicata a Olevano Romano (RM) - Via dei Moroni n. 56, piano T .....	58
Dati Catastali.....	59
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Olevano Romano (RM) - Via dei Moroni n. 57, piano T .....	59
<b>Bene N° 8</b> - Cantina ubicata a Olevano Romano (RM) - Via dei Moroni n. 56, piano T .....	59
Stima / Formazione lotti.....	60
<b>Lotto 1</b> .....	60
<b>Lotto 2</b> .....	61
<b>Lotto 3</b> .....	62
<b>Lotto 4</b> .....	63
<b>Lotto 5</b> .....	65
<b>Lotto 6</b> .....	66
<b>Beni non lottizzati</b> .....	67
Riepilogo bando d'asta .....	69
<b>Lotto 1</b> .....	69
<b>Lotto 2</b> .....	69
<b>Lotto 3</b> .....	69
<b>Lotto 4</b> .....	69
<b>Lotto 5</b> .....	70
<b>Lotto 6</b> .....	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 465/2018 del R.G.E. ....	71
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 65.545,50</b> .....	71
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 256.466,90</b> .....	71
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.950,00</b> .....	72
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 85.159,80</b> .....	73
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 27.675,00</b> .....	73
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 10.828,60</b> .....	74



LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Via san Francesco D'Assisi, 91/F, interno 3, piano T

## DESCRIZIONE

---

Appartamento ubicato al Piano Terra di una palazzina plurifamiliare, situata in zona centrale del Comune di Olevano Romano (RM), l'area risulta dotata di aree a parcheggio e servita dai principali servizi (acqua, luce, strade, negozi, ecc..).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

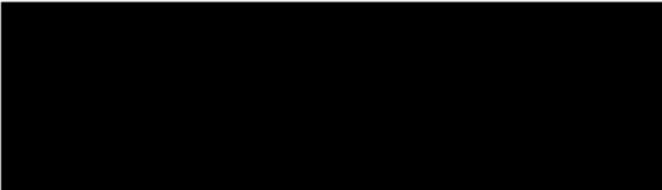
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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

## TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---



L'appartamento risulta confinare:

Lato Sud-Est: Androne, scala che prospetta su strada Via San Francesco D'Assisi;

Lato Nord-Ovest: Su area cortilizia del fabbricato di cui è parte l'u.i.u. in oggetto, che prospetta su part.lla 395 del fg.18;

Lato Sud-Ovest: Su area cortilizia del fabbricato di cui è parte l'u.i.u. in oggetto, che prospetta su part.lla 475 del fg.18;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	3,20 m	T
Balcone scoperto 1	16,65 mq	16,65 mq	0,25	4,16 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto 2	4,65 mq	4,65 mq	0,25	1,16 mq	3,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,32 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

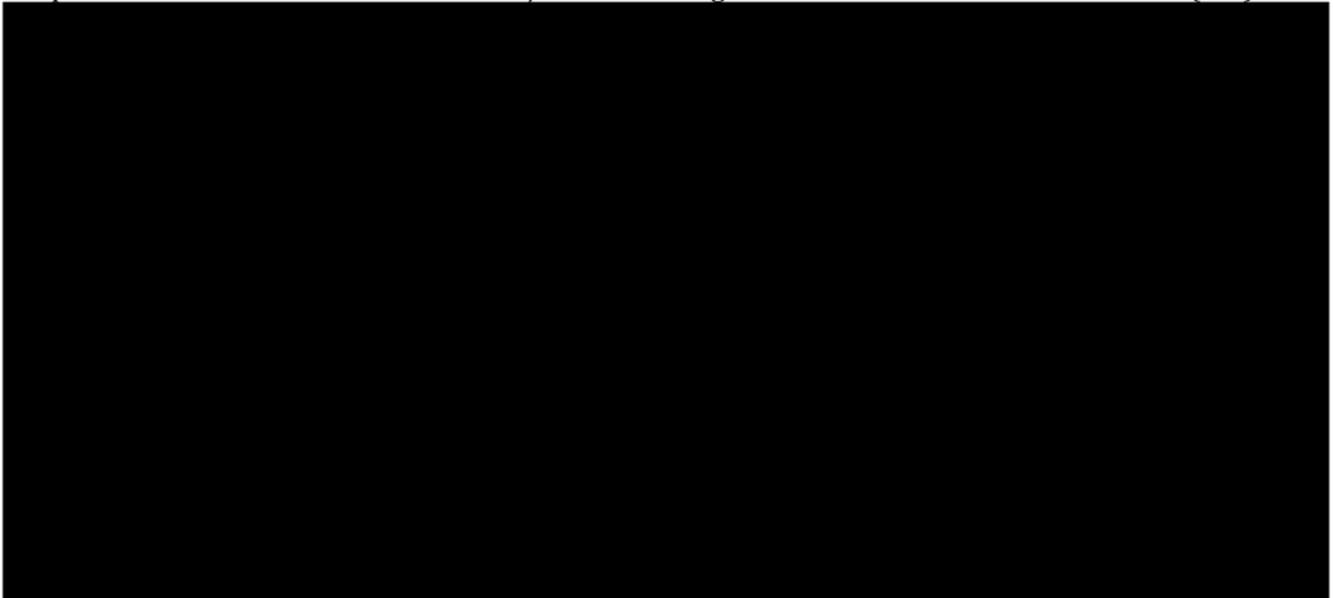
## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1978 al 20/04/1979		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 421, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,56 Piano T
Dal 20/04/1979 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 421, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 426,08 Piano T
Dal 01/01/1992 al 05/01/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 421, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 426,08 Piano T
Dal 05/01/2002 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 421, Sub. 3 Categoria A2



		Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 426,08 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/11/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 421, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 426,08 Piano T

Si precisa che da informazioni ricevute c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Olevano Romano (RM) che:



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	421	3		A2	1	5,5	111 mq	426,08 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e l'immobile oggetto della presente stima.

### **PRECISAZIONI**

---

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

### **PATTI**

---

L'immobile alla data del sopralluogo era abitato dalla [REDACTED] comproprietaria per 6/9 - deceduta il 30/05/2020 a Colleferro (RM).

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile, costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare, ubicato al [REDACTED] soggiorno e cucina, lo stesso è dotato di un piccolo balconcino lato Nord/ovest e di un piu' ampio balcone lato Nord. Allo stato attuale risulta in normali condizioni d'uso.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari (androne, scala d'accesso, aree esterne).

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fondazioni: non è stato possibile accertarne le modalità di costruzione delle stesse;

Esposizione: L'appartamento risulta confinare:

Lato Sud-Est: Androne, scala che prospetta su strada Via San Francesco D'Assisi;

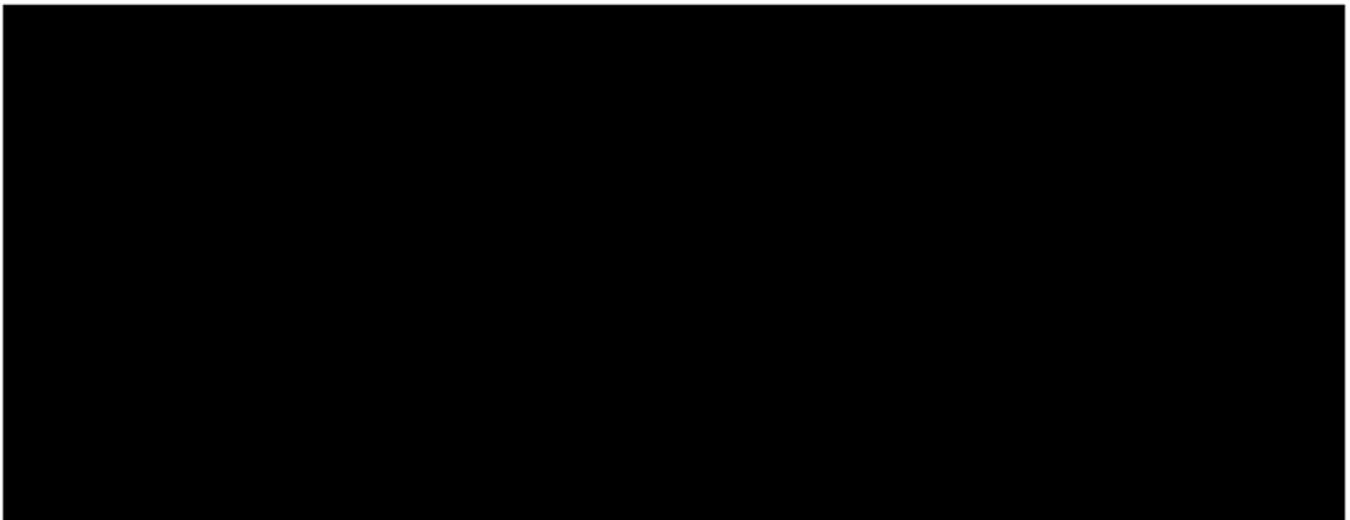
Lato Nord-Ovest: Su area cortilizia del fabbricato di cui è parte l'u.i.u. in oggetto, che prospetta su part.lla 395 del fg.18;



Lato Sud-Ovest: Su area cortilizia del fabbricato di cui è parte l'u.i.u. in oggetto, che prospetta su part.lla 475 del fg.18;  
 Altezza interna utile: ml. 3,30;  
 Strutture Verticali: Struttura portante intelaita in c.a. tamponata a laterizi;  
 Solai: Laterocemento;  
 Copertura: a tetto;  
 Manto di copertura: tegole;  
 Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;  
 Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica di vario tipo;  
 Infissi interni ed esterni: porte interne in legno del tipo tamburato, infissi interni in alluminio anodizzato con doppio vetro camera, ed in parte in legno dotate di tapparelle in plastica;  
 Scale: scale comuni del palazzo in travertino;  
 Impianti: sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico;  
 Posto auto: Nessuno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1979 al 05/01/2002		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Bandini	20/04/1979	126280	12811
		<b>Trascrizione</b>			

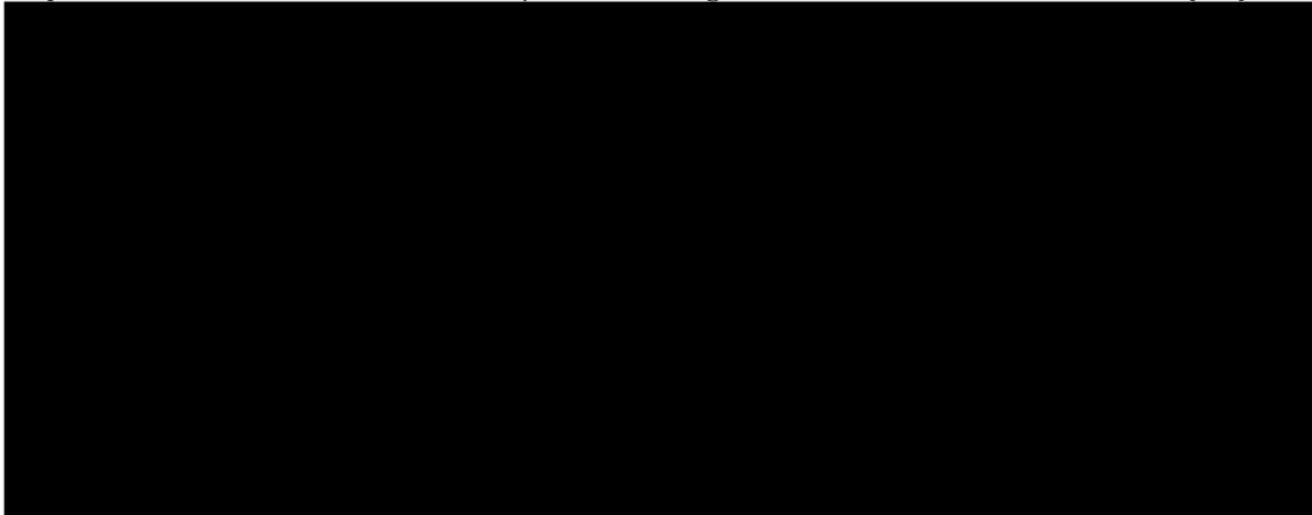


		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	03/05/1979	10352	8350
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/01/2002 al 02/11/2020		<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/01/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	10/05/2004	24493	15109
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro Palestrina	03/07/2002	20	446

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 variata.

Si precisa che da informazioni ricevute c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Olevano Romano (RM) che:



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 27/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 08/10/2018

Reg. gen. 47400 - Reg. part. 32828

Formalità a carico della procedura

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°1 formalità. 1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento n°1: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di Bollo, € 35,00 tassa ipotecaria - per un totale di € 294,00.

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°1 formalità. 1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento n°1: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di Bollo, € 35,00 tassa ipotecaria - per un totale di € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esproprio, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Olevano Romano (RM) in zona B. lo stesso risulta essere stato edificato con Licenza Edilizia n. 461 del 28/02/1968 e successiva Concessione Edilizia Prat. n. 1334 del 07/04/1978, così come accertato dal sottoscritto c/o l'ufficio tecnico del Comune di Olevano Romano e come anche dichiarato nell'atto di compravendita dal Dott. Nt. Alfredo Bandini.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esproprio, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Olevano Romano (RM) in zona B. lo stesso risulta essere stato edificato con Licenza Edilizia n. 461 del 28/02/1968 e successiva Concessione Edilizia Prat. n. 1334 del 07/04/1978, così come accertato dal sottoscritto c/o l'ufficio tecnico del Comune di Olevano Romano e come anche dichiarato nell'atto di compravendita dal Dott. Nt. Alfredo Bandini.

Risulta essere stato rilasciato, da parte del Comune di Olevano Romano (RM) certificato di Abitabilità in data 10/04/1979.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra i titoli urbanistici e lo stato dei luoghi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano Oneri condominili in arretrato e correnti.



LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Via san Francesco D'Assisi, 47, interno , piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento ubicato al Piano Primo di una palazzina plurifamiliare, situata in nel centro storico del Comune di Olevano Romano (RM), l'area risulta dotata di aree a parcheggio e servita dai principali servizi (acqua, luce, strade, negozi, ecc..).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'appartamento risulta confinare:

Lato Ovest: Androne, scala;



Lato Sud: Su Via San Francesco D'Assisi;

Lato Est: Parete in aderenza con fabbricato part.lla n. 114 del Fg. n. 18.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,20 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	3,05 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

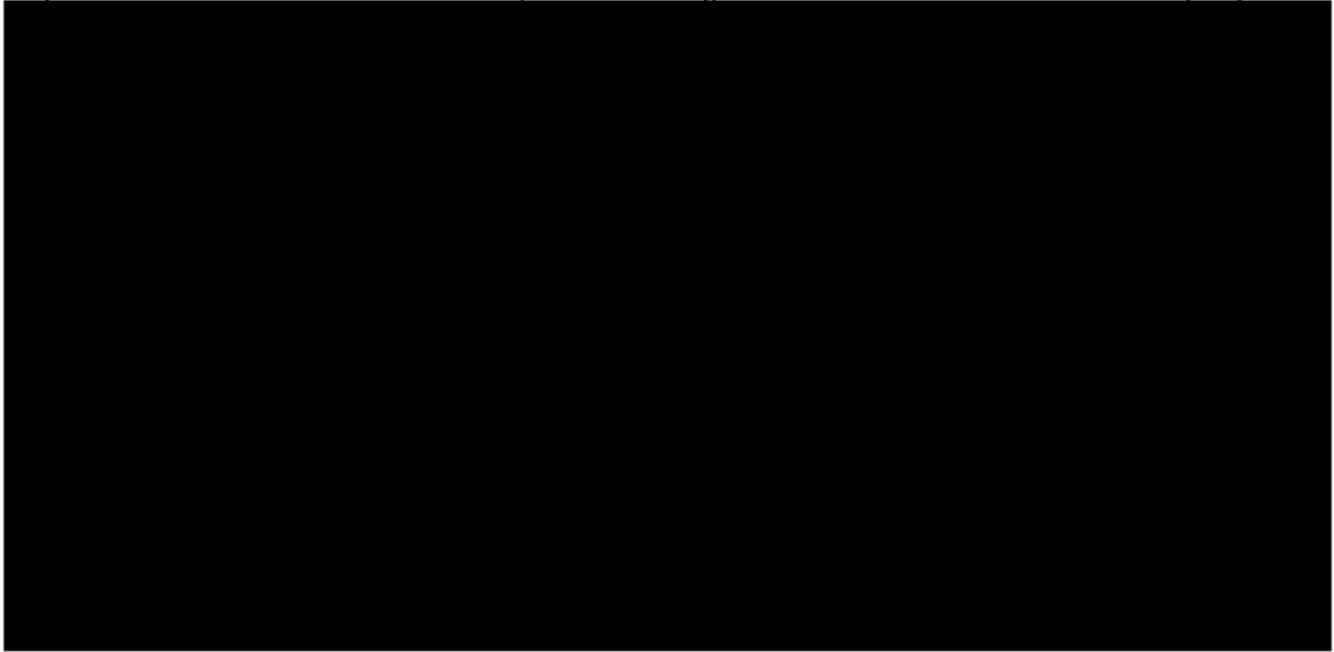
**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 113, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 0,16 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 05/01/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 113, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 0,16 Piano 1
Dal 05/01/2002 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 113, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 82,63 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 03/11/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 113, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 41 mq Rendita € 82,63



		Piano 1
--	--	---------

Si precisa che da informazioni ricevute c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Olevano Romano (RM) che:



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	113	2		A4	1	2,5	41 mq	82,63 €	1	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e l'immobile oggetto della presente stima.

## PRECISAZIONI



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

## PATTI

---

L'immobile alla data del sopralluogo era disabitato.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare, di remota costruzione, ubicato al Piano Primo di detto stabile alla data del sopralluogo, risultava vuoto disabitato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno pranzo e angolo cottura, camera e bagno. Allo stato attuale necessiterebbe di ristrutturazione totale, gli impianti vecchi e non funzionanti, pavimentazione in piastrelle di gres vario tipo, porte interne in legno, infissi esterni anch'essi in legno.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari (androne, scala d'accesso).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non è stato possibile accertarne le modalità di costruzione delle stesse;  
Esposizione: L'appartamento risulta confinare:  
Lato Ovest: Androne, scala;  
Lato Sud: Su Via San Francesco D'Assisi;  
Lato Est: Parete in aderenza con fabbricato part.lla n. 114 del Fg. n. 18.  
Altezza interna utile: ml. 3,05;  
Strutture Verticali: Struttura portante in muratura di pezzame di tufo e pietra;  
Solai: putrelle in ferro e tavelloni in laterizio;  
Copertura: a tetto;  
Manto di copertura: tegole;  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;  
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica di vario tipo;  
Infissi interni ed esterni: porte interne in legno del tipo tamburato, infissi interni in legno dotate di persiane in legno;  
Scale: scale comuni del palazzo in pietra;  
Impianti: sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico non funzionanti;  
Posto auto: Nessuno.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/2002 al 02/11/2020		<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/01/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	10/05/2004	24493	15109
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro Palestrina	03/07/2002	20	446

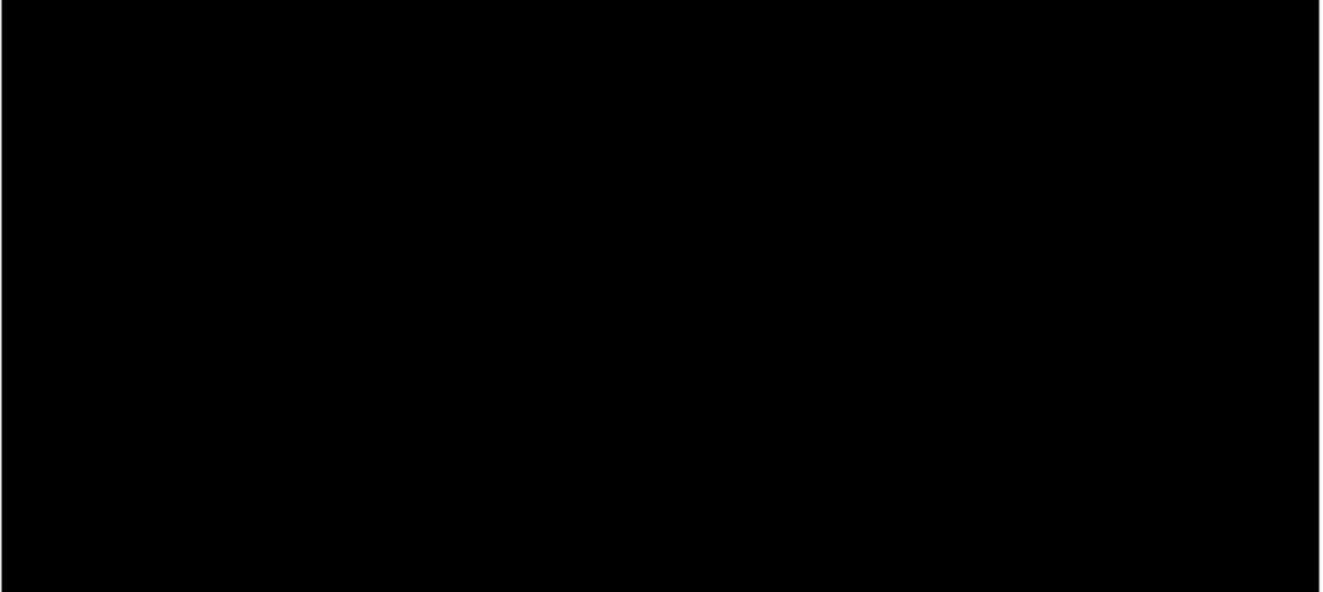
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 variata.

Si precisa che da informazioni ricevute c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Olevano Romano (RM) che:



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 27/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 08/10/2018  
Reg. gen. 47400 - Reg. part. 32828



Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°1 formalità. 1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento n°1: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di Bollo, € 35,00 tassa ipotecaria - per un totale di € 294,00.

### *Oneri di cancellazione*



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°1 formalità. 1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento n°1: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di Bollo, € 35,00 tassa ipotecaria - per un totale di € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare risulta ubicata nel centro storico del Comune di Olevano Romano (RM) - zona "A" centro storico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Fabbricato legittimo di remota costruzione edificato precedentemente all'Anno 1900 nel centro storico del Comune di Olevano Romano (RM), e per lo stesso non esistono licenze o concessioni originarie.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano Oneri condominiali in arretrato e correnti.



LOTTO 6

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Olevano Romano (RM) - Via dei Moroni n. 12, interno , piano T

## DESCRIZIONE

---

Cantina posta al P.T. facente parte di un fabbricato sito nel Centro Storico del Comune di Olevano Romano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

## TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---



L'appartamento risulta confinare:

Lato Sud: su Via Moroni;

Lato Nord: Su particella n. 42 del Fg. 18;

Lato Est: Su particella n. 38 del Fg. 18;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	28,05 mq	36,44 mq	1,00	36,44 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non si puo' attestare la corrispondenza catastale in quanto in banca dati del catasto è disponibile la sola visura catastale ma non è presenta alcuna planimetria dell'immobile. Per lo stesso va presentata al catasto di Roma, Variazione DOCFA per inserimento planimetria in banca dati. Per la procedura è stata predisposta planimetria dal sottoscritto, previo rilievo sl posto, al fine di quantificare i metriquadrati.

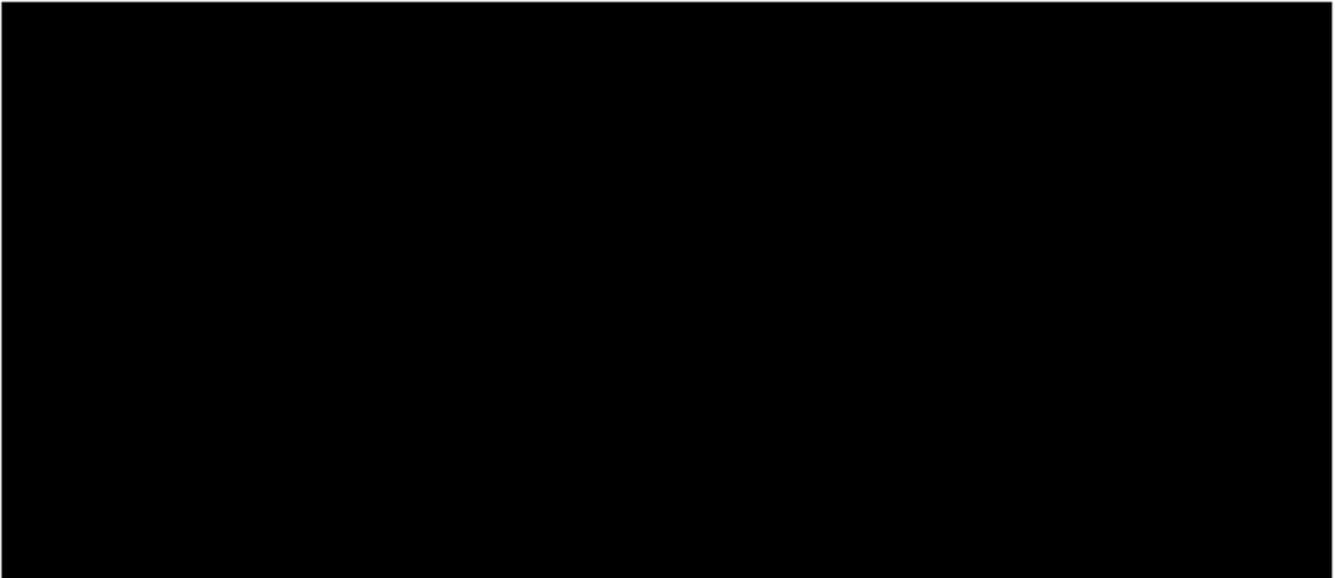
## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 40, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 20 Superficie catastale mq Rendita € 0,07 Piano T
Dal 01/01/1992 al 05/01/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 40, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 20 Superficie catastale mq Rendita € 0,07 Piano T
Dal 05/01/2002 al 18/10/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 40, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 20



		Superficie catastale mq Rendita € 0,07 Piano T
Dal 18/10/2011 al 03/11/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 40, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 20 Superficie catastale mq Rendita € 0,07 Piano T

Si precisa che da informazioni ricevute c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Olevano Romano (RM) che:



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	40	1		C2	5	20	mq	0,07 €	T		

### Corrispondenza catastale



Non si può attestare la corrispondenza catastale in quanto in banca dati del catasto è disponibile la sola visura catastale ma non è presente alcuna planimetria dell'immobile. Per lo stesso è presentata al catasto di Roma, Variazione DOCFA per inserimento planimetria in banca dati. Per la procedura è stata predisposta planimetria dal sottoscritto, previo rilievo sul posto, al fine di quantificare i metri quadrati. Il costo per la presentazione della variazione DOCFA ammonta a circa € 600,00 a professionista ed € 50,00 di spese per un totale di € 650,00.

## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

L'immobile alla data del sopralluogo era disabitato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Trattasi di immobile ad uso "cantina/magazzino", sito nel centro storico del comune di Olevano Romano (RM), Via dei Moroni n. 12. Si accede all'unità immobiliare, posta al piano terra di un fabbricato residenziale, da via dei moroni, il portone d'ingresso in legno in cattivo stato di manutenzione. Dallo stesso si accede ad un unico ed ampio locale che come sopra detto ad uso cantina/magazzino. All'interno lo stesso si presenta in cattive condizioni di manutenzione, i solai dei soffitti a travelloni e putrelle in ferro, le pareti sono in muratura di blocchi di pietra imbiancati come anche il soffitto. La pavimentazione inesistente in terra battuta. Inesistenti gli infissi, non risultano impianti presenti (idrico, elettrico).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Non è stato possibile verificare le fondazioni del fabbricato.

L'appartamento risulta confinare:

Lato Sud: su Via Moroni;

Lato Nord: Su particella n. 42 del Fg. 18;



Lato Est: Su particella n. 38 del Fg. 18;  
 Altezza utile interna ml. 2,70;  
 Strutture verticali: Muratura di pietrame al rustico;  
 Solai : Tavelloni e putrelle in ferro;  
 Copertura: dell'edificio a piu' falde in legno;  
 Manto di tegole: tegole del tipo coppi alla romana;  
 Pareti esterne intonacate e tinteggiate;  
 Pareti interne: a pietra a vista con una mano di tinteggiatura bianca;  
 Scale:  
 Impianti: non presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/2002 al 02/11/2020		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	10/05/2004	24493	15109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Palestrina	03/07/2002	20	446

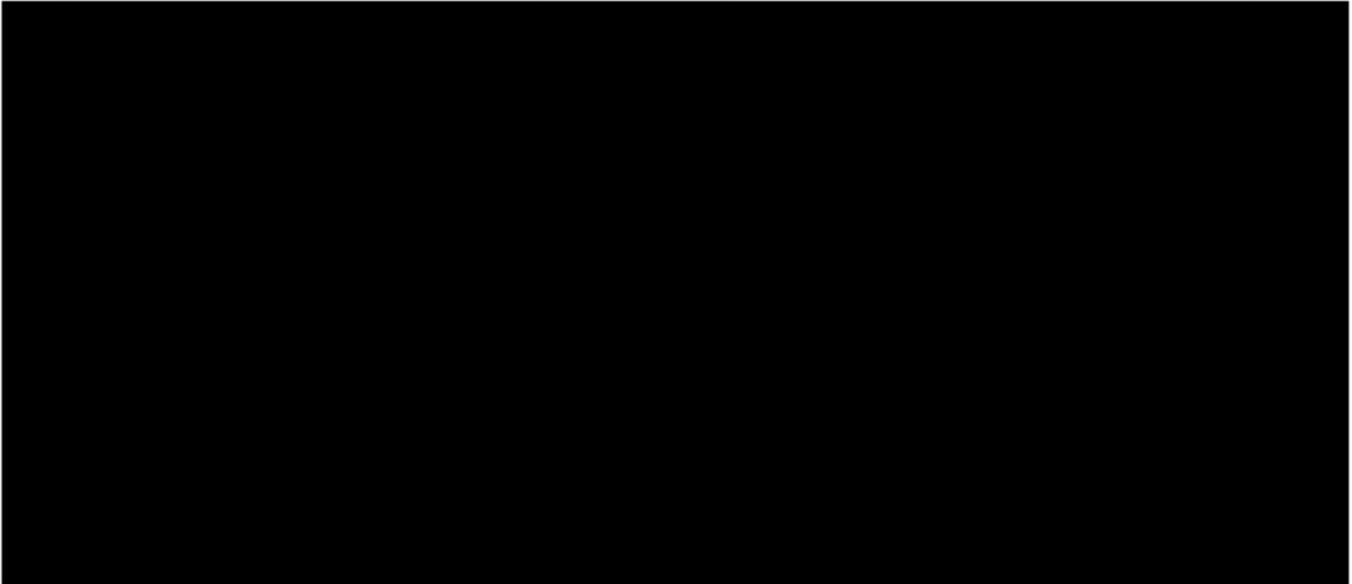
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 variata.

Si precisa che da informazioni ricevute c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Olevano Romano (RM) che:



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 27/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 08/10/2018

Reg. gen. 47400 - Reg. part. 32828



Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°1 formalità. 1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento n°1: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di Bollo, € 35,00 tassa ipotecaria - per un totale di € 294,00.

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in



relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°1 formalità. 1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento n°1: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di Bollo, € 35,00 tassa ipotecaria - per un totale di € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare risulta ubicata nel centro storico del Comune di Olevano Romano (RM) - zona "A" centro storico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Fabbricato legittimo di remota costruzione edificato antecedentemente all'Anno 1900 nel centro storico del Comune di Olevano Romano (RM), e per lo stesso non esistono licenze o concessioni originarie.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano Oneri condominiali in arretrato e correnti.

## BENI NON LOTTIZZATI

---



- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Olevano Romano (RM) - Via dei Moroni n. 57, piano T
- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Olevano Romano (RM) - Via dei Moroni n. 56, piano T

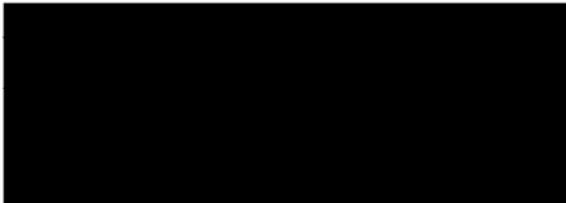
## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 7 - CANTINA UBIKATA A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DEI MORONI N. 57, PIANO T**

---

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

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

  
del 21/01/2019 - Trascrizione in atti dal 05/02/2019 - Rep. n. 216 - Rogante Tribunale di Tivoli (RM).

### **BENE N° 8 - CANTINA UBIKATA A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DEI MORONI N. 56, PIANO T**

---

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

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

  
del 21/01/2019 - Trascrizione in atti dal 05/02/2019 - Rep. n. 216 - Rogante Tribunale di Tivoli (RM).



## DATI CATASTALI

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DEI MORONI N. 57, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	106	1		C2	6	18		21,38 €	T	

**BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A OLEVANO ROMANO (RM) - VIA DEI MORONI N. 56, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	107	2		C2	6	19		22,57 €	T	



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Via san Francesco D'Assisi, 91/F, interno 3, piano T

Appartamento ubicato al Piano Terra di una palazzina plurifamiliare, situata in zona centrale del Comune di Olevano Romano (RM), l'area risulta dotata di aree a parcheggio e servita dai principali servizi (acqua, luce, strade, negozi, ecc..).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 421, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9)

Valore di stima del bene: € 94.622,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Olevano Romano (RM) - Via san Francesco D'Assisi, 91/F, interno 3, piano T	111,32 mq	850,00 €/mq	€ 94.622,00	100,00%	€ 94.622,00
Valore di stima:					€ 94.622,00

Valore di stima: € 94.622,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento immobile	10,00	%

**Valore finale di stima: € 85.159,80**

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.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Via san Francesco D'Assisi, 47, interno , piano 1

Appartamento ubicato al Piano Primo di una palazzina plurifamiliare, situata in nel centro storico del Comune di Olevano Romano (RM), l'area risulta dotata di aree a parcheggio e servita dai principali servizi (acqua, luce, strade, negozi, ecc..).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 113, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 30.750,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Olevano Romano (RM) - Via san Francesco D'Assisi, 47, interno , piano 1	41,00 mq	750,00 €/mq	€ 30.750,00	100,00%	€ 30.750,00
Valore di stima:					€ 30.750,00

Valore di stima: € 30.750,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento immobile	10,00	%



**Valore finale di stima: € 27.675,00**

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.

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Olevano Romano (RM) - Via dei Moroni n. 12, interno , piano T Cantina posta al P.T. facente parte di un fabbricato sito nel Centro Storico del Comune di Olevano Romano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 40, Sub. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 12.754,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Cantina Olevano Romano (RM) - Via dei Moroni n. 12, interno , piano T	36,44 mq	350,00 €/mq	€ 12.754,00	100,00%	€ 12.754,00
Valore di stima:					€ 12.754,00

Valore di stima: € 12.754,00

## Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione catastale per inserimento planimetria	650,00	€
Deprezzamento immobile	10,00	%

**Valore finale di stima: € 10.828,60**

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.

## BENI NON LOTTIZZATI

- Bene N° 7** - Cantina ubicata a Olevano Romano (RM) - Via dei Moroni n. 57, piano T  
Cantina posta al P.T. facente parte di un fabbricato sito nel Centro Storico del Comune di [REDACTED]

Usocapione (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 21/01/2019 - Trascrizione in atti dal 05/02/2019 - Rep. n. 216 - Rogante Tribunale di Tivoli (RM).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 106, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
- Bene N° 8** - Cantina ubicata a Olevano Romano (RM) - Via dei Moroni n. 56, piano T  
Cantina posta al P.T. facente parte di un fabbricato sito nel Centro Storico del Comune di [REDACTED]

Usocapione (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 21/01/2019 - Trascrizione in atti dal 05/02/2019 - Rep. n. 216 - Rogante Tribunale di Tivoli (RM).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 107, Sub. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

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

Galliciano nel Lazio, li 26/11/2020

