

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ramondo Serena, nell'Esecuzione Immobiliare 319/2020 del R.G.E.  
promossa da

**PURPLE SPV SRL**

Codice fiscale: 04846340265

VIA VITTORIO ALFIERI N. 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3.....	9
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3.....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1.....	12
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3.....	13
Confini.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3.....	14
Consistenza.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T.....	15



<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....	15
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....	17
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....	18
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....	19
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....	20
Precisazioni.....	20
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....	20
Stato conservativo .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....	21
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....	21
Parti Comuni.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....	22
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T.....	22



<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....	24
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....	25
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....	26
<b>Stato di occupazione</b> .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....	27
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....	30
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....	33
<b>Normativa urbanistica</b> .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....	34



<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....</b>	<b>35</b>
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....</b>	<b>35</b>
<b>Regolarità edilizia .....</b>	<b>35</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T .....</b>	<b>36</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T .....</b>	<b>36</b>
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....</b>	<b>37</b>
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....</b>	<b>37</b>
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....</b>	<b>38</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali .....</b>	<b>38</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T .....</b>	<b>38</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T .....</b>	<b>39</b>
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T .....</b>	<b>39</b>
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 .....</b>	<b>39</b>
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 .....</b>	<b>39</b>
<b>Stima / Formazione lotti .....</b>	<b>39</b>
<b>Riserve e particolarità da segnalare .....</b>	<b>48</b>
<b>Riepilogo bando d'asta .....</b>	<b>50</b>
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>50</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 319/2020 del R.G.E. ....</b>	<b>54</b>
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 683.236,28 .....</b>	<b>54</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 08/06/2021, il sottoscritto Arch. Ramondo Serena, con studio in Via di Villa Cucuzza 13 - 00019 - Tivoli (RM), email studioramondo@gmail.com, PEC s.ramondo.arch-j@pec.archrm.it, Tel. 339 6908106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

---

L'unità imm.re è censita al catasto Urbano con categoria C/2. E' sito nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma), e fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'.

Confina con Via della Croce, su due lati, e con terrapieno, sugli altri due lati.

E' posto al secondo piano seminterrato (catastalmente piano T) dell'intero immobile composto da:

- un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7);  
- un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8),

- tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde.

Al magazzino si accede direttamente da Via della Croce n. 17 (ex 7), tramite un vecchio portone in legno (tipo stalla), con sovrastante grata in ferro; è composto da un unico locale, di altezza pari a 3,70 m, privo di finestre. L'esposizione dell'intero magazzino è a Nord-Est. Lo stato di manutenzione del magazzino è mediocre: pavimento rifinito al rustico (battuto di cemento), pareti tinteggiate, soffitto in travi e travetti di legno, con presenza di interventi strutturali di rinforzo della sola orditura principale, per quanto visibile, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito. E' presente fornitura elettrica (quadro elettrico funzionante).

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

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/01/2022.



Custode delle chiavi: Dott.ssa Tombesi Alessandra (Custode)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T**

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/6 (abitazione rurale) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'.

Confina con Via della Croce, su tre lati, e con terrapieno, sull'altro lato.

E' posto al primo piano seminterrato (catastalmente piano terra) dell'intero immobile, composto da:

- un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7);
- un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8),

- tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde.

All'abitazione si accede direttamente da Via della Croce n. 19 (ex 8), tramite un portone in legno, con sovrastante grata in ferro; è composto da un unico locale finestrato, diviso in tre zone da setti murari, di altezza pari a circa 3,00 m. Le finestre presentano grate metalliche. L'esposizione dell'intera abitazione è a Nord-Ovest. Lo stato di manutenzione della abitazione è mediocre: pavimento rifinito al rustico (battuto di cemento), pareti e soffitto tinteggiate, per quanto visibile, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito.

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

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/01/2022.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Tombesi Alessandra (Custode)

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10), PIANO T**

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'.

Confina con Via della Croce, su due lati, con Vicolo del Pollaio, e con altra unità imm.re.

E' posto al primo piano dell'intero immobile, composto da:

- un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7);
- un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8),

- tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibiti ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde.

All'abitazione si accede, tramite una rampa di scale esterne, ed una di scale interne, direttamente da Via della Croce n. 23 (ex 10), attraverso un portone in legno; è composto da un grande locale finestrato, di altezza pari a circa 3,80 m, da una stanza, da un ripostiglio e da due bagni. Le finestre presentano infissi in ferro. L'esposizione del grande locale è a Sud-Est, quella sei bagni è Nord-Ovest. Le pareti sono tinteggiate, il soffitto è



in travi di legno, i pavimenti in cotto. E' presente un focolare di grandi dimensioni nel locale principale; i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e soffitto, per quanto visibile, non evidenziano particolari lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito. E' stato aperto un vano porta, che collega l'abitazione con il ballatoio comune al sub 7 ed al sub 6; è stato demolito il muro che divideva la cucina dall'ingresso (presente nella planimetria catastale) e sono stati posti in opera tramezzi per la realizzazione dei bagni e di un ripostiglio.

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

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/01/2022.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Tombesi Alessandra (Custode)

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1**

---

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'.

Confina con cortile in comune con il sub 7, con verde privato e con Vicolo del Pollaio.

E' posto al primo piano dell'intero immobile, composto da:

- un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7);
- un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8),

- tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde.

All'abitazione si accede da Via della Croce n. 21 (ex 9), attraverso il portone in legno, tramite una cordona (rampa composta di gradini larghi e bassi), che porta al cortile interno al fabbricato (bene graffiato all'intera particella catastale), e tramite una rampa di scale in muratura, che collega il piano del cortile al piano primo, dove si trova un androne in comune col sub 7 e col sub 3. E' composto da un ingresso, un vano di altezza pari a circa 3,75 m, una cucina di altezza pari a 3,15 m, da due vani di altezza pari a 3,10 m, da un ripostiglio e da due bagni. I vani risultano impostati a differenti quote, l'uno rispetto all'altro, e sono collegati da gradini in muratura. E' presente un vano scala interno, con portone, che collega il piano primo al piano secondo (sub 7). Le finestre presentano infissi in legno ed in ferro. L'esposizione è a Est. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in gres, sono presenti controsoffitti tinteggiati, i pavimenti in parte gres ed in parte in cotto, i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: escludendo delle disconnessioni al controsoffitto. Gli infissi delle finestre necessitano di manutenzione e di sostituzione, in alcuni casi. Per quanto visibile, non si evidenziano lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a locali cucina e deposito. Su un setto murario è stato aperto un vano porta, di collegamento tra due vani, e sono stati posti in opera tramezzi per diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto alla planimetria catastale del 1940.

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





Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/01/2022.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Tombesi Alessandra (Custode)

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'.

Confina con Via della Croce, cortile, con unità imm.ri individuate con il sub 3 e sub 6, con verde privato e con Vicolo del Pollaio.

E' posto al piano terra, primo e secondo (catastalmente primo, secondo e terzo) dell'intero immobile, composto da:

- un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7);
- un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8),
- tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde.

All'abitazione si accede da Via della Croce n. 21 (ex 9), attraverso il portone in legno, tramite una cordona (rampa composta di gradini larghi e bassi), che porta al cortile interno al fabbricato (bene graffato alla intera particella catastale), dove è presente un accesso all'abitazione, e tramite una rampa di scale esterne in muratura, che collega il piano del cortile al piano primo, dove si trova un androne con portone in ferro e vetro, che collega l'abitazione al sub 3 e ed al sub 6. Il piano terra è composto da un ingresso, un vano di altezza pari a circa 2,95 m, da un bagno e da un scala interna in muratura, di collegamento col piano primo; quest'ultimo è composto da un grande locale finestrato di altezza pari a 3,70 m, che affaccia su Via della Croce, un vano centrale che presenta una scala di collegamento al piano secondo, e un androne, a cui si accede dalle scale esterne del cortile, in comune con il sub 3 e sub 6. Il piano secondo è composto da un lungo corridoio finestrato, che affaccia su Via della Croce, un grande locale finestrato di altezza pari a 3,20 m, che affaccia su Vicolo del Pollaio, un vano che affaccia su Via della Croce, quattro vani collegati, due bagni, una loggia che affaccia su verde privato. Dall'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, risalente al 1941, è stata rilevata la presenza di una torre con piccionaia, che non è rappresentata nella planimetria catastale, inserita nell'archivio catastale nel 2010 per planimetria mancante. Nel cortile al piano terra è presente una unità imm.re censita alla p.lla 492, categoria B/7 (Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), di altra proprietà e oggetto di altro procedimento esecutivo, alla quale è possibile accedere unicamente dal suddetto cortile: pertanto, è necessario individuare una servitù di passaggio per tale particella.

E' presente un vano scala, che collega il piano secondo al piano primo (sub 6). Le finestre presentano infissi in legno ed in ferro.

L'esposizione è totale, trattandosi di un piano che si sviluppa sull'intera sagoma del fabbricato.

Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in gres, sono presenti controsoffitti tinteggiati, i pavimenti in parte gres ed in parte in cotto, i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e controsoffitti presentano disconnessioni. Gli infissi in legno ed in metallo delle finestre necessitano di manutenzione e di sostituzione, in alcuni casi. Per quanto visibile, non si evidenziano lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a soggiorno/pranzo e deposito.

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



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/01/2022.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Tombesi Alessandra (Custode)

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T**

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10), PIANO T**

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1**

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

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBIcato A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

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

### TITOLARITÀ

---



**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Si specifica che nell'ATTO COSTITUTIVO DI FONDAZIONE CON DOTAZIONE PATRIMONIALE, [REDACTED] viene riportato quanto segue:

Art.14) Dichiaro espressamente il Fondatore che l'attribuzione patrimoniale di cui al presente atto è sottoposta alla condizione legale del riconoscimento della Fondazione qui costituita.

Si rende noto che, come risulta dalla 'Verifica iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Terni' del 03/11/2023:

"...si conferma che la Fondazione in questione non risulta iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche di questa (Terni) Prefettura e non risulta averne fatto richiesta..." ed inoltre: "Questo ufficio ha provveduto altresì a verificare l'eventuale iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche già esistente presso il Tribunale di Terni con lo stesso esito".

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Si specifica che nell'ATTO COSTITUTIVO DI FONDAZIONE CON DOTAZIONE PATRIMONIALE, Repertorio n° [REDACTED] viene riportato quanto segue:

Art.14) Dichiaro espressamente il Fondatore che l'attribuzione patrimoniale di cui al presente atto è sottoposta alla condizione legale del riconoscimento della Fondazione qui costituita.

Si rende noto che, come risulta dalla 'Verifica iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Terni' del 03/11/2023:



"...si conferma che la Fondazione in questione non risulta iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche di questa (Terni) Prefettura e non risulta averne fatto richiesta..." ed inoltre: "Questo ufficio ha provveduto altresì a verificare l'eventuale iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche già esistente presso il Tribunale di Terni con lo stesso esito".

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10),  
PIANO T**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Si specifica che nell'ATTO COSTITUTIVO DI FONDAZIONE CON DOTAZIONE PATRIMONIALE, Repertorio n° [REDACTED] viene riportato quanto segue:

Art.14) Dichiaro espressamente il Fondatore che l'attribuzione patrimoniale di cui al presente atto è sottoposta alla condizione legale del riconoscimento della Fondazione qui costituita.

Si rende noto che, come risulta dalla 'Verifica iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Terni' del 03/11/2023:

"...si conferma che la Fondazione in questione non risulta iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche di questa (Terni) Prefettura e non risulta averne fatto richiesta..." ed inoltre: "Questo ufficio ha provveduto altresì a verificare l'eventuale iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche già esistente presso il Tribunale di Terni con lo stesso esito".

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9),  
PIANO 1**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



Si specifica che nell'ATTO COSTITUTIVO DI FONDAZIONE CON DOTAZIONE PATRIMONIALE, Repertorio n° [REDACTED] viene riportato quanto segue:

Art.14) Dichiaro espressamente il Fondatore che l'attribuzione patrimoniale di cui al presente atto è sottoposta alla condizione legale del riconoscimento della Fondazione qui costituita.

Si rende noto che, come risulta dalla 'Verifica iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Terni' del 03/11/2023:

"...si conferma che la Fondazione in questione non risulta iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche di questa (Terni) Prefettura e non risulta averne fatto richiesta..." ed inoltre: "Questo ufficio ha provveduto altresì a verificare l'eventuale iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche già esistente presso il Tribunale di Terni con lo stesso esito".

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Si specifica che nell'ATTO COSTITUTIVO DI FONDAZIONE CON DOTAZIONE PATRIMONIALE, Repertorio n° [REDACTED] viene riportato quanto segue:

Art.14) Dichiaro espressamente il Fondatore che l'attribuzione patrimoniale di cui al presente atto è sottoposta alla condizione legale del riconoscimento della Fondazione qui costituita.

Si rende noto che, come risulta dalla 'Verifica iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Terni' del 03/11/2023:

"...si conferma che la Fondazione in questione non risulta iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche di questa (Terni) Prefettura e non risulta averne fatto richiesta..." ed inoltre: "Questo ufficio ha provveduto altresì a verificare l'eventuale iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche già esistente presso il Tribunale di Terni con lo stesso esito".

## CONFINI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

Il magazzino confina a Nord-Ovest e Nord-Est con terrapieno; mentre a Sud-Ovest ed a Sud-Est con Via della Croce.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T**

L'abitazione confina a Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Ovest con Via della Croce; mentre a Sud-Est con terrapieno.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10), PIANO T**

L'abitazione confina a Nord-Ovest, Sud-Ovest con Via della Croce; a Sud-Est con Vicolo del Pollaio, a Nord-Est con altra proprietà.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1**

L'abitazione confina a Nord-Ovest con Via della Croce; a Nord-Est con verde di altra proprietà; a Sud-Est al piano 1 e 2 con cortile comune, al piano 3 con Vicolo del Pollaio.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

L'abitazione confina a Nord-Ovest, Sud-Ovest con Via della Croce; a Sud-Est con Vicolo del Pollaio, a Nord-Est con altra proprietà.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	19,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	65,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	65,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10), PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,85 m	1
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	193,00 mq	1	193,00 mq	3,75,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				193,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	460,00 mq	544,00 mq	1	544,00 mq	3,85 m	1
Totale superficie convenzionale:				544,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	544,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/06/1985	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 7,85 Piano T
Dal 27/06/1985 al 14/02/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 Superficie catastale 34 mq Rendita € 7,85 Piano T
Dal 14/02/2018 al 26/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 Superficie catastale 34 mq Rendita € 7,85 Piano T

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/06/1985	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 2 Categoria A6 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 38,73 Piano T
Dal 27/06/1985 al 14/02/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 2 Categoria A6 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 65 mq Rendita € 38,73 Piano T
Dal 14/02/2018 al 26/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 2 Categoria A6 Cl.1, Cons. 3





		Superficie catastale 65 mq Rendita € 38,73 Piano T
--	--	----------------------------------------------------------

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10), PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/06/1985	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 109,23 Piano 1
Dal 27/06/1985 al 14/02/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 109,23 Piano 1
Dal 14/02/2018 al 26/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 109,23 Piano 1

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/06/1985	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 193 mq Rendita € 260,29 Piano 1
Dal 27/06/1985 al 14/02/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 193 mq Rendita € 260,29 Piano 1
Dal 14/02/2018 al 26/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 503, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 193 mq Rendita € 260,29 Piano 1



**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/06/1985	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 503, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15,5 vani Superficie catastale 544 mq Rendita € 784,50 Piano 1-2-3
Dal 27/06/1985 al 14/02/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 503, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15,5 Superficie catastale 544 mq Rendita € 784,50 Piano 1-2-3
Dal 14/02/2018 al 26/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 503, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15,5 Superficie catastale 544 mq Rendita € 784,50 Piano 1-2-3

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	503	1		C2	2	19 mq	34 mq	7,85 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	503	2		A6	1	3 vani	65 mq	38,73 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10), PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	503	3		A4	2	4,5 vani	140 mq	109,23 €	1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Diversa distribuzione degli spazi interni: realizzazione di due bagni e di un ripostiglio nel sottoscala; demolizione del setto divisorio tra il vano identificato come cucina e l'ingresso dalle scale; apertura vano porta, in prossimità del camino, che mette in comunicazione con altra abitazione (sub 7). Differenti aperture delle finestre lato Via della Croce (bagno e vano scala).

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	503	6		A2	1	6 vani	193 mq	260,29 €	1	



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale: Diversa distribuzione degli spazi interni: realizzazione tramezzi e apertura vani porta di comunicazione tra i diversi locali.

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3

Catasto fabbricati (CV)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	503	7		A2	2	15,5 vani	544 mq	784,5 €	1-2-3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale: Diversa distribuzione degli spazi interni: realizzazione tramezzi, eliminazione setto murario e apertura vani porta di comunicazione tra i diversi locali.

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3

Nell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, risalente al 1941, è stata rilevata la presenza di una "torre con piccionaia", considerata nella consistenza, ma che non è rappresentata nella planimetria catastale inserita dell'archivio catastale nel 2010 per planimetria mancante, e non ha una propria identificazione catastale.

Nel cortile interno, posto al piano terra, è presente una unità imm.re censita alla p.lla 492, categoria B/7(Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), di altra proprietà e oggetto di altro procedimento esecutivo, alla quale è possibile accedere unicamente dal suddetto cortile: pertanto, è necessario individuare una servitù di passaggio per tale particella.



## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T

In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di conservazione dell'immobile è MEDIOCRE. Mancano i rivestimenti a pavimenti e pareti, mancano gli infissi, le travi ed i consolidamenti necessitano di trattamento manutentivo.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T

In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di conservazione dell'immobile è MEDIOCRE. Mancano i rivestimenti a pavimenti e pareti, mancano gli infissi (solo grate con zanzariere).

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10), PIANO T

In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e soffitto, per quanto visibile, non evidenziano particolari lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia.

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1

In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di manutenzione della abitazione è buono, fatta eccezione per il locale cucina che affaccia sul cortile, che presenta rimozione di parte del controsoffitto e disconnessioni nella pavimentazione per rimozione accessori: pavimento, pareti e soffitto, per quanto visibile, non evidenziano particolari lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia.

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3

In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e soffitto, per quanto visibile, non evidenziano particolari lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia.

## PARTI COMUNI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T

Nessuna



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8),  
PIANO T**

Nessuna

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10),  
PIANO T**

Nessuna

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9),  
PIANO 1**

Ingresso da Via della Croce n. 9, cortile e androne in comune con sub 7 e sub 3.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9),  
PIANO 1-2-3**

Ingresso da Via della Croce n. 9, cortile e androne in comune con sub 6.

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

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

**USI CIVICI:**L' Esperto stimatore non ha ottenuto riscontro positivo sulla presenza di Usi Civici.

In merito, si riportano le comunicazioni da parte di:

- Comune di Roccagiovine, che nell'Attestazione Usi Civici del 22/03/2022 riporta: " ...il Comune di Roccagiovine non possiede un progetto di rilevamento delle Zone ad uso civico redatto ai sensi della L.R. 1 del 03/01/1986 e pertanto non è in condizione di individuare le aree gravate da uso civico".

- Regione Lazio\_ Area Affari Generali e Usi Civici, che con PEC del 27/04/2022 comunica quanto segue: "Si precisa che questa Area non fornisce pareri in merito agli incarichi di consulenza tecnica. La presenza del vincolo di uso civico,

al pari degli altri vincoli di legge, deve essere attestata unicamente dai Comuni nel certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 3bis della L.R. 1/86, come modificato dall'articolo 71 della legge regionale n. 14 del 11 agosto 2021";

- Agenzia del Demanio\_ Direzione Regionale Lazio, che con PEC del 26/04/2022 comunica quanto segue: "Quanto richiesto non rientra nel novero delle competenze della scrivente Direzione regionale. L'attività dell'Agenzia del Demanio è regolata dal decreto legislativo n. 300 del 1999 e dallo statuto deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19.12.2003, approvato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze il 28.01.2004 modificato ed integrato in ultimo con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021".

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8),  
PIANO T**

**USI CIVICI:**L' Esperto stimatore non ha ottenuto riscontro positivo sulla presenza di Usi Civici.

In merito, si riportano le comunicazioni da parte di:



- Comune di Roccagiovine, che nell'Attestazione Usi Civici del 22/03/2022 riporta: " ...il Comune di Roccagiovine non possiede un progetto di rilevamento delle Zone ad uso civico redatto ai sensi della L.R. 1 del 03/01/1986 e pertanto non è in condizione di individuare le aree gravate da uso civico".

- Regione Lazio\_ Area Affari Generali e Usi Civici, che con PEC del 27/04/2022 comunica quanto segue: "Si precisa che questa Area non fornisce pareri in merito agli incarichi di consulenza tecnica. La presenza del vincolo di uso civico,

al pari degli altri vincoli di legge, deve essere attestata unicamente dai Comuni nel certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 3bis della L.R. 1/86, come modificato dall'articolo 71 della legge regionale n. 14 del 11 agosto 2021";

- Agenzia del Demanio\_ Direzione Regionale Lazio, che con PEC del 26/04/2022 comunica quanto segue: "Quanto richiesto non rientra nel novero delle competenze della scrivente Direzione regionale. L'attività dell'Agenzia del Demanio è regolata dal decreto legislativo n. 300 del 1999 e dallo statuto deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19.12.2003, approvato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze il 28.01.2004 modificato ed integrato in ultimo con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021".

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10), PIANO T**

USI CIVICI: L'Esperto stimatore non ha ottenuto riscontro positivo sulla presenza di Usi Civici.

In merito, si riportano le comunicazioni da parte di:

- Comune di Roccagiovine, che nell'Attestazione Usi Civici del 22/03/2022 riporta: " ...il Comune di Roccagiovine non possiede un progetto di rilevamento delle Zone ad uso civico redatto ai sensi della L.R. 1 del 03/01/1986 e pertanto non è in condizione di individuare le aree gravate da uso civico".

- Regione Lazio\_ Area Affari Generali e Usi Civici, che con PEC del 27/04/2022 comunica quanto segue: "Si precisa che questa Area non fornisce pareri in merito agli incarichi di consulenza tecnica. La presenza del vincolo di uso civico,

al pari degli altri vincoli di legge, deve essere attestata unicamente dai Comuni nel certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 3bis della L.R. 1/86, come modificato dall'articolo 71 della legge regionale n. 14 del 11 agosto 2021";

- Agenzia del Demanio\_ Direzione Regionale Lazio, che con PEC del 26/04/2022 comunica quanto segue: "Quanto richiesto non rientra nel novero delle competenze della scrivente Direzione regionale. L'attività dell'Agenzia del Demanio è regolata dal decreto legislativo n. 300 del 1999 e dallo statuto deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19.12.2003, approvato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze il 28.01.2004 modificato ed integrato in ultimo con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021".

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1**

SERVITU': L'accesso alla abitazione avviene dal portone in legno di Via della Croce n. 9, in comune col sub 7: è necessario il passaggio attraverso il cortile al piano terra, e tramite scala in muratura si raggiungere l'androne in comune con il sub 7 ed il sub 3 al piano primo.

USI CIVICI: L'Esperto stimatore non ha ottenuto riscontro positivo sulla presenza di Usi Civici.

In merito, si riportano le comunicazioni da parte di:

- Comune di Roccagiovine, che nell'Attestazione Usi Civici del 22/03/2022 riporta: " ...il Comune di Roccagiovine non possiede un progetto di rilevamento delle Zone ad uso civico redatto ai sensi della L.R. 1 del 03/01/1986 e pertanto non è in condizione di individuare le aree gravate da uso civico".

- Regione Lazio\_ Area Affari Generali e Usi Civici, che con PEC del 27/04/2022 comunica quanto segue: "Si



precisa che questa Area non fornisce pareri in merito agli incarichi di consulenza tecnica. La presenza del vincolo di uso civico,

al pari degli altri vincoli di legge, deve essere attestata unicamente dai Comuni nel certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 3bis della L.R. 1/86, come modificato dall'articolo 71 della legge regionale n. 14 del 11 agosto 2021";

- Agenzia del Demanio\_ Direzione Regionale Lazio, che con PEC del 26/04/2022 comunica quanto segue: "Quanto richiesto non rientra nel novero delle competenze della scrivente Direzione regionale. L'attività dell'Agenzia del Demanio è regolata dal decreto legislativo n. 300 del 1999 e dallo statuto deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19.12.2003, approvato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze il 28.01.2004 modificato ed integrato in ultimo con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021".

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

**SERVITU':** L'accesso alla abitazione avviene dal portone in legno di Via della Croce n. 9, in comune col sub 6: è necessario il passaggio attraverso il cortile al piano terra, e tramite scala in muratura si raggiungere l' androne in comune con il sub 6 al piano primo.

**USI CIVICI:**L' Esperto stimatore non ha ottenuto riscontro positivo sulla presenza di Usi Civici.

In merito, si riportano le comunicazioni da parte di:

- Comune di Roccagiovine, che nell'Attestazione Usi Civici del 22/03/2022 riporta: " ...il Comune di Roccagiovine non possiede un progetto di rilevamento delle Zone ad uso civico redatto ai sensi della L.R. 1 del 03/01/1986 e pertanto non è in condizione di individuare le aree gravate da uso civico".

- Regione Lazio\_ Area Affari Generali e Usi Civici, che con PEC del 27/04/2022 comunica quanto segue: "Si precisa che questa Area non fornisce pareri in merito agli incarichi di consulenza tecnica. La presenza del vincolo di uso civico,

al pari degli altri vincoli di legge, deve essere attestata unicamente dai Comuni nel certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 3bis della L.R. 1/86, come modificato dall'articolo 71 della legge regionale n. 14 del 11 agosto 2021";

- Agenzia del Demanio\_ Direzione Regionale Lazio, che con PEC del 26/04/2022 comunica quanto segue: "Quanto richiesto non rientra nel novero delle competenze della scrivente Direzione regionale. L'attività dell'Agenzia del Demanio è regolata dal decreto legislativo n. 300 del 1999 e dallo statuto deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19.12.2003, approvato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze il 28.01.2004 modificato ed integrato in ultimo con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021".

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

**Esposizione:** Nord-Est

**Altezza interna utile:** 3,70 m

**Str. verticali:** muratura di pietrame

**Solai:** legno o latero-cemento.

**Pareti esterne ed interne:** in muratura di pietrame, quelle esterne; in laterizio e pietrame, quelle interne.

**Pavimentazione interna:** in battuto di cemento.





Infissi esterni ed interni: portone in legno con sovrastante grata in ferro.

Scale: nessuna.

Terreno esclusivo: nessuno.

Posto auto: nessuno.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8),  
PIANO T**

---

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna media utile: 3,00 m

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: legno o latero-cemento.

Pareti esterne ed interne: in muratura di pietrame, quelle esterne; in laterizio e pietrame, quelle interne.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Infissi esterni ed interni: portone in legno e finestre senza infissi (solo zanzariere sulle grate metalliche).

Scale: nessuna.

Terreno esclusivo: nessuno.

Posto auto: nessuno.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10),  
PIANO T**

---

Esposizione: Sud -Est.

Altezza interna media utile: 3,85 m

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: legno e latero-cemento.

Pareti esterne ed interne: in muratura di pietrame, quelle esterne e in laterizio e pietrame, quelle interne.

Pavimentazione interna: in cotto.

Infissi esterni ed interni: portone in legno e finestre con infissi in ferro.

Scale: esterna ed interna.

Terreno esclusivo: nessuno.

Posto auto: nessuno.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9),  
PIANO 1**

---

Esposizione: Est

Altezza interna media utile: 3,75 m e 3,10 m.

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: legno e latero-cemento.

Pareti esterne ed interne: in muratura di pietrame, quelle esterne e in laterizio e pietrame, quelle interne.

Pavimentazione interna: in cotto.

Infissi esterni ed interni: portone in ferro e vetro e finestre con infissi in ferro ed in legno.

Scale: esterna ed interna in muratura.

Terreno esclusivo: nessuno.

Posto auto: nessuno.



**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9),  
PIANO 1-2-3**

---

Esposizione: Est e Nord-Ovest.

Altezza interna utile: 2,95 m, 3,70 m, 3,20 m.

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: legno e latero-cemento.

Pareti esterne ed interne: in muratura di pietrame, quelle esterne e in laterizio e pietrame, quelle interne.

Pavimentazione interna: in cotto.

Infissi esterni ed interni: portone in legno e finestre con infissi in ferro.

Scale: esterna ed interna.

Terreno esclusivo: nessuno.

Posto auto: nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

Non risulta abitato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8),  
PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

Non risulta abitato.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10),  
PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

Non risulta abitato.



**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1**

L'immobile risulta libero

Non risulta abitato.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

L'immobile risulta libero

Non risulta abitato.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1985 al 14/02/2018	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federici Angelo	27/06/1985	10593	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	12/07/1985	17247	13143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2018	[REDACTED]	Costituzione di Fondazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Perna Ludovica	14/02/2018	173325	18144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/02/2018	7872	5515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1985 al 14/02/2018	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federici Angelo	27/06/1985	10593	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	12/07/1985	17247	13143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2018	[REDACTED]	Costituzione di Fondazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Perna Ludovica	14/02/2018	173325	18144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/02/2018	7872	5515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10), PIANO T**



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1985 al 14/02/2018	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federici Angelo	27/06/1985	10593	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	12/07/1985	17247	13143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/02/2018	[REDACTED]	Costituzione di Fondazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Perna Ludovica	14/02/2018			173325	18144
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	20/02/2018			7872	5515
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1985 al 14/02/2018	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federici Angelo	27/06/1985	10593	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	12/07/1985	17247	13143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/02/2018	[REDACTED]	Costituzione di Fondazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Perna Ludovica	14/02/2018	173325	18144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/02/2018	7872	5515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1985 al 14/02/2018	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federici Angelo	27/06/1985	10593	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	12/07/1985	17247	13143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2018	[REDACTED]	Costituzione di Fondazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Perna Ludovica	14/02/2018	173325	18144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/02/2018	7872	5515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 26/10/2010  
Reg. gen. 62295 - Reg. part. 14901  
Importo: € 500.000,00  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 3,041 %  
Rogante: Notaio Casalini Elio  
Data: 20/10/2010  
N° repertorio: 37109  
N° raccolta: 16368

##### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 20/11/2020  
Reg. gen. 49967 - Reg. part. 34541

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 26/10/2010  
Reg. gen. 62295 - Reg. part. 14901



Importo: € 500.000,00  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 3,041 %  
Rogante: Notaio Casalini Elio  
Data: 20/10/2010  
N° repertorio: 37109  
N° raccolta: 16368

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 20/11/2020  
Reg. gen. 49967 - Reg. part. 34541

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10),  
PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 26/10/2010  
Reg. gen. 62295 - Reg. part. 14901  
Importo: € 500.000,00  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 3,041 %  
Rogante: Notaio Casalini Elio  
Data: 20/10/2010  
N° repertorio: 37109  
N° raccolta: 16368

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 20/11/2020  
Reg. gen. 49967 - Reg. part. 34541

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9),  
PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 26/10/2010  
Reg. gen. 62295 - Reg. part. 14901  
Importo: € 500.000,00  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 3,041 %  
Rogante: Notaio Casalini Elio  
Data: 20/10/2010  
N° repertorio: 37109  
N° raccolta: 16368

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 20/11/2020  
Reg. gen. 49967 - Reg. part. 34541

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 26/10/2010  
Reg. gen. 62295 - Reg. part. 14901  
Importo: € 500.000,00  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 3,041 %  
Rogante: Notaio Casalini Elio  
Data: 20/10/2010  
N° repertorio: 37109  
N° raccolta: 16368

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 20/11/2020  
Reg. gen. 49967 - Reg. part. 34541

**NORMATIVA URBANISTICA**



**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade:

- Zona A- Centro Storico;
- Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene;
- Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923;
- Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004;
- Zona Sismica L.64/97 - S=9;
- Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).

Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: ' pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004'.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T**

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade:

- Zona A- Centro Storico;
- Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene;
- Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923;
- Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004;
- Zona Sismica L.64/97 - S=9;
- Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).

Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: ' pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004'.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10), PIANO T**

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade:

- Zona A- Centro Storico;
- Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene;
- Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923;
- Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004;
- Zona Sismica L.64/97 - S=9;



- Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).

Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: ' pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004'.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1**

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade:

- Zona A- Centro Storico;
- Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene;
- Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923;
- Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004;
- Zona Sismica L.64/97 - S=9;
- Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).

Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: ' pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004'.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade:

- Zona A- Centro Storico;
- Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene;
- Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923;
- Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004;
- Zona Sismica L.64/97 - S=9;
- Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).

Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: ' pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004'.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**



**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non è presente agli atti alcun documento che legittimi lo stato dei luoghi.

A seguito di accesso agli atti, avvenuto in data 22/03/2022 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Roccagiovine, è stato rilasciato il certificato prot. n. 818 dl 22/03/2022, attestante la documentazione visionata. Viene in esso riportata una serie di documenti che riguardano opere realizzate presso un altro imm.le dello stesso edificio.

***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.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8), PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non è presente agli atti alcun documento che legittimi lo stato dei luoghi.

A seguito di accesso agli atti, avvenuto in data 22/03/2022 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Roccagiovine, è stato rilasciato il certificato prot. n. 818 dl 22/03/2022, attestante la documentazione visionata. Viene in esso riportata una serie di documenti che riguardano opere realizzate presso un altro imm.le dello stesso edificio.

***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.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10),  
PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti, avvenuto in data 22/03/2022 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Roccagiovine, è stato rilasciato il certificato prot. n. 818 dl 22/03/2022, attestante la documentazione visionata. E' stato rilasciato un Permesso di Costruire in sanatoria n. 1 del 29/12/2004, per opere realizzate in difformità ad una DIA del maggio 2004 (Rifacimento solai interpiano). Per le rimanenti opere in difformità agli elaborati presenti agli atti, non risultano titoli abilitativi.

***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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. E' presente una diversa distribuzione degli spazi interni: realizzazione di due bagni e di un ripostiglio nel sottoscala; demolizione del setto divisorio tra il vano identificato come cucina e l' ingresso dalle scale; apertura vano porta, in prossimità del camino, che mette in comunicazione con altra abitazione (sub 7). Differenti aperture delle finestre lato Via della Croce (bagno e vano scala).

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9),  
PIANO 1**

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

Non è presente agli atti alcun documento che legittimi lo stato dei luoghi.

A seguito di accesso agli atti, avvenuto in data 22/03/2022 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Roccagiovine, è stato rilasciato il certificato prot. n. 818 dl 22/03/2022, attestante la documentazione visionata. Viene in esso riportata una serie di documenti che riguardano opere realizzate presso un altro imm.le dello stesso edificio.

***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.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9), PIANO 1-2-3**

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

A seguito di accesso agli atti, avvenuto in data 22/03/2022 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Roccagiovine, è stato rilasciato il certificato prot. n. 818 dl 22/03/2022, attestante la documentazione visionata. E' stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n. 1 del 29/12/2004 (Rifacimento solai interpiano), per opere realizzate in difformità ad una DIA del maggio 2004: viene riportata una prescrizione relativa alla presentazione del Collaudo Statico (Area Genio Civile della Regione Lazio), che risulta però mancante agli atti. Per le rimanenti opere in difformità agli elaborati presenti agli atti, non risultano titoli abilitativi.

***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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Diversa distribuzione degli spazi interni: realizzazione muri e tramezzi, e apertura vani porta di comunicazione tra i diversi locali.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 17 (EX 7), PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il bene non fa parte di un condominio.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 19 (EX 8),  
PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non fa parte di un condominio.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 23 (EX 10),  
PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non fa parte di un condominio.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9),  
PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non fa parte di un condominio.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGIOVINE (RM) - VIA DELLA CROCE N. 21 (EX 9),  
PIANO 1-2-3**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non fa parte di un condominio.

## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T**  
L'unità imm.re è censita al catasto Urbano con categoria C/2. E' sito nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma), e fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su due lati, e con terrapieno, sugli altri due lati. E' posto al secondo piano seminterrato (catastalmente piano T) dell'intero immobile composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. Al magazzino si accede direttamente da Via della Croce n. 17 (ex 7), tramite un vecchio portone in legno (tipo stalla), con sovrastante grata in ferro; è composto da un unico locale, di altezza pari a 3,70 m, privo di finestre. L'esposizione dell'intero magazzino è a Nord-Est. Lo stato di manutenzione del magazzino è mediocre: pavimento rifinito al rustico (battuto di cemento), pareti tinteggiate, soffitto in travi e travetti di legno, con presenza di interventi strutturali di rinforzo della sola orditura principale, per quanto visibile, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito. E' presente fornitura elettrica (quadro elettrico funzionante).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.570,72  
Si conferma quanto dichiarato per l'appartamento con categoria A/2 (Valore medio=840,28 €/mq), considerando 30% del valore (o della superficie). Il valore medio dell'unità imm.re, quindi, risulta (840,28 x 0,3) €/mq= 252,08 €/mq

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T**  
L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/6 (abitazione rurale) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su tre lati, e con terrapieno, sull'altro lato. E' posto al primo piano seminterrato (catastalmente piano terra) dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede direttamente da Via della Croce n. 19 (ex 8), tramite un portone in legno, con sovrastante grata in ferro; è composto da un unico locale finestrato, diviso in tre zone da setti murari, di altezza pari a circa 3,00 m. Le finestre presentano grate metalliche. L'esposizione dell'intera abitazione è a Nord-Ovest. Lo stato di manutenzione della abitazione è mediocre: pavimento rifinito al rustico (battuto di cemento), pareti e soffitto tinteggiate, per quanto visibile, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente





è adibito a deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 2, Categoria A6

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

Valore di stima del bene: € 38.155,00

Il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito stimatore per stimare il valore degli immobili, intesi liberi, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, l'analisi della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e l'analisi per la determinazione di un valore medio (indice prestazionale) derivato da uno studio dello stato dei luoghi.

1) Valore medio €/mq = ... €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);

2) Valore medio €/mq = ... €/mq (Mercato di Beni Simili);

3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) = ... €/mq (Valore Medio);

La Banca dati Agenzia delle Entrate:

Si considera come riferimento il valore medio di  $(550,00 + 800,00 \text{ €})/2 \text{ €/mq} = 675,00 \text{ €/mq}$ , trattandosi di una unità imm.re censita come A/6, (Abitazioni di tipo rurale. Abitazione a servizio delle attività agricole), e quindi assimilabile a 'abitazioni di tipo economico', della Tipologia della Tabella della Banca Dati, per la Fascia Centrale/ Centro, Zona con Codice B1-Residenziale, 1° semestre 2023.

Il Mercato immobiliare dei beni simili:

1) Fonte: Real Home Piazza Vacuna snc

Superficie: 50,00 mq Valore: 40.000,00 € Caratteristiche: appartamento disposto su due livelli, con ingresso indipendente, così composto: 1° piano: sala, cucina e ripostiglio; 2° piano: camera matrimoniale, studio, bagno e balcone.

L'immobile si presenta in buono stato. Riscaldamento autonomo. Classe Energetica G

Valore €/mq =  $40.000,00 \text{ €} / 50,00 \text{ mq} = 800,00 \text{ €/mq}$

2) Fonte: Real Home Via della Passeggiata snc

Superficie: 210 mq Valore: 259.000,00 € Caratteristiche: villa a schiera di circa 210 metri quadri complessivi, in ottimo stato con rifiniture di pregio, suddivisa in due unità abitative con due entrate indipendenti. Il piano seminterrato è composto da un soggiorno con camino, angolo cottura ripostiglio e un soppalco, rispettivamente di 90 e 2 metri quadri. Mentre il secondo accesso avviene al piano terra e primo, complessivamente di circa 120 metri quadri, ed è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni e un terrazzo. Riscaldamento autonomo. Classe Energetica G.

Valore €/mq =  $259.000,00 \text{ €} / 210,00 \text{ mq} = 1.233,33 \text{ €/mq}$

3) Fonte: Grimaldi Store. Via della Fonte n.9 Superficie: 30,00mq Valore: 25.000,00 € Caratteristiche: La casa si trova al piano terra, ha l'entrata indipendente ed è disposta interamente su un livello. Composto da cucina, corridoio, camera matrimoniale con accesso all'esterno, bagno. Il riscaldamento è centralizzato. Classe Energetica G.

Valore €/mq =  $25.000,00 \text{ €} / 30,00 \text{ mq} = 833,33 \text{ €/mq}$

Valore medio (Mercato di Beni Simili) €/mq  $(800,00 + 1.233,33 + 833,33)/3 = 955,55 \text{ €/mq}$

Dato lo stato di luoghi ed il livello di manutenzione (mediocre), l'indice prestazionale da adottare è 0,9.

1) Valore medio €/mq = 675,00 €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);

2) Valore medio €/mq = 955,55 €/mq (Mercato di Beni Simili);

3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) =  $(675,00 + 955,55)/2 \times 0,9 \text{ €/m} = 733,75 \text{ €/mq}$



In base alle caratteristiche dell'unità imm.re (abitazione rurale), si considera una percentuale pari al 20 % del valore ottenuto per le altre abitazioni (733,75 x 0,2)= 146,75. Quindi, il Valore medio risulta essere (733,75- 146,75) €/mq= 587,00 €/mq

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T  
L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su due lati, con Vicolo del Pollaio, e con altra unità imm.re. E' posto al primo piano dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibiti ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede, tramite una rampa di scale esterne, ed una di scale interne, direttamente da Via della Croce n. 23 (ex 10), attraverso un portone in legno; è composto da un grande locale finestrato, di altezza pari a circa 3,80 m, da una stanza, da un ripostiglio e da due bagni. Le finestre presentano infissi in ferro. L'esposizione del grande locale è a Sud-Est, quella sei bagni è Nord-Ovest. Le pareti sono tinteggiate, il soffitto è in travi di legno, i pavimenti in cotto. E' presente un focolare di grandi dimensioni nel locale principale; i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e soffitto, per quanto visibile, non evidenziano particolari lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito. E' stato aperto un vano porta, che collega l'abitazione con il ballatoio comune al sub 7 ed al sub 6; è stato demolito il muro che divideva la cucina dall'ingresso (presente nella planimetria catastale) e sono stati posti in opera tramezzi per la realizzazione dei bagni e di un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 114.139,20

Il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito stimatore per stimare il valore degli immobili, intesi liberi, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, l'analisi della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e l'analisi per la determinazione di un valore medio (indice prestazionale) derivato da uno studio dello stato dei luoghi.

1) Valore medio €/mq = ... €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);

2) Valore medio €/mq = ... €/mq (Mercato di Beni Simili);

3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) = ... €/mq (Valore Medio);

La Banca dati Agenzia delle Entrate:

Si considera come riferimento il valore medio di (550,00 + 800,00 €)/2 €/mq = 675,00 €/mq, trattandosi di una unità imm.re censita come A/4, (Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), e quindi assimilabile a 'abitazioni di tipo economico', della Tipologia della Tabella della Banca Dati, per la Fascia Centrale/ Centro, Zona con Codice B1- Residenziale, 1° semestre 2023.

Il Mercato immobiliare dei beni simili:

1) Fonte: Real Home Piazza Vacuna snc

Superficie: 50,00 mq Valore: 40.000,00 € Caratteristiche: appartamento disposto su due livelli, con ingresso indipendente, così composto: 1° piano: sala, cucina e ripostiglio; 2° piano: camera matrimoniale,



studio, bagno e balcone.

L'immobile si presenta in buono stato. Riscaldamento autonomo. Classe Energetica G

Valore €/mq = 40.000,00 € / 50,00 mq = 800,00 €/mq

2)Fonte: Real Home Via della Passeggiata snc

Superficie: 210 mq Valore: 259.000,00 € Caratteristiche: villa a schiera di circa 210 metri quadri complessivi, in ottimo stato con rifiniture di pregio, suddivisa in due unità abitative con due entrate indipendenti. Il piano seminterrato è composto da un soggiorno con camino, angolo cottura ripostiglio e un soppalco, rispettivamente di 90 e 2 metri quadri. Mentre il secondo accesso avviene al piano terra e primo, complessivamente di circa 120 metri quadri, ed è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni e un terrazzo. Riscaldamento autonomo. Classe Energetica G.

Valore €/mq = 259.000,00 € / 210,00 mq = 1.233,33 €/mq

3)Fonte: Grimaldi Store. Via della Fonte n.9 Superficie: 30,00mq Valore: 25.000,00 € Caratteristiche: La casa si trova al piano terra, ha l'entrata indipendente ed è disposta interamente su un livello. Composto da cucina, corridoio, camera matrimoniale con accesso all'esterno, bagno. Il riscaldamento è centralizzato. Classe Energetica G.

Valore €/mq = 25.000,00 € / 30,00 mq = 833,33 €/mq

Valore medio (Mercato di Beni Simili) €/mq  $(800,00 + 1.233,33 + 833,33)/3 = 955,55$  €/mq

Dato lo stato di luoghi ed il livello di manutenzione (buono), l'indice prestazionale da adottare è 1.

1)Valore medio €/mq = 675,00 €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);

2) Valore medio €/mq = 955,55 €/mq (Mercato di Beni Simili);

3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) =  $(675,00 + 955,55)/2 \times 1$  €/m = 815,28 €/mq

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1  
L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con cortile in comune con il sub 7, con verde privato e con Vicolo del Pollaio. E' posto al primo piano dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede da Via della Croce n. 21 (ex 9), attraverso il portone in legno, tramite una cordonata (rampa composta di gradini larghi e bassi), che porta al cortile interno al fabbricato (bene graffato all'intera particella catastale), e tramite una rampa di scale in muratura, che collega il piano del cortile al piano primo, dove si trova un androne in comune col sub 7 e col sub 3. E' composto da un ingresso, un vano di altezza pari a circa 3,75 m, una cucina di altezza pari a 3,15 m, da due vani di altezza pari a 3,10 m, da un ripostiglio e da due bagni. I vani risultano impostati a differenti quote, l'uno rispetto all'altro, e sono collegati da gradini in muratura. E' presente un vano scala interno, con portone, che collega il piano primo al piano secondo (sub 7). Le finestre presentano infissi in legno ed in ferro. L'esposizione è a Est. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in gres, sono presenti controsoffitti tinteggiati, i pavimenti in parte gres ed in parte in cotto, i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: escludendo delle disconnessioni al controsoffitto. Gli infissi delle finestre necessitano di manutenzione e di sostituzione, in alcuni casi. Per quanto visibile, non si evidenziano lesioni strutturali o macchie di



umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a locali cucina e deposito. Su un setto murario è stato aperto un vano porta, di collegamento tra due vani, e sono stati posti in opera tramezzi per diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto alla planimetria catastale del 1940.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 162.174,04

Il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito stimatore per stimare il valore degli immobili, intesi liberi, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, l'analisi della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e l'analisi per la determinazione di un valore medio (indice prestazionale) derivato da uno studio dello stato dei luoghi.

1) Valore medio €/mq = ... €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);

2) Valore medio €/mq = ... €/mq (Mercato di Beni Simili);

3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) = ... €/mq (Valore Medio);

La Banca dati Agenzia delle Entrate:

Si considera come riferimento il valore medio di  $(600,00 + 850,00 \text{ €})/2 \text{ €/mq} = 725,00 \text{ €/mq}$ , trattandosi di una unità imm.re censita come A/2, (Abitazioni di tipo civile. Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), e quindi assimilabile a 'abitazioni di tipo civile', della Tipologia della Tabella della Banca Dati, per la Fascia Centrale/ Centro, Zona con Codice B1-Residenziale, 1° semestre 2023.

Il Mercato immobiliare dei beni simili:

1) Fonte: Real Home Piazza Vacuna snc

Superficie: 50,00 mq Valore: 40.000,00 € Caratteristiche: appartamento disposto su due livelli, con ingresso indipendente, così composto: 1° piano: sala, cucina e ripostiglio; 2° piano: camera matrimoniale, studio, bagno e balcone.

L'immobile si presenta in buono stato. Riscaldamento autonomo. Classe Energetica G

Valore €/mq =  $40.000,00 \text{ €} / 50,00 \text{ mq} = 800,00 \text{ €/mq}$

2) Fonte: Real Home Via della Passeggiata snc

Superficie: 210 mq Valore: 259.000,00 € Caratteristiche: villa a schiera di circa 210 metri quadri complessivi, in ottimo stato con rifiniture di pregio, suddivisa in due unità abitative con due entrate indipendenti. Il piano seminterrato è composto da un soggiorno con camino, angolo cottura ripostiglio e un soppalco, rispettivamente di 90 e 2 metri quadri. Mentre il secondo accesso avviene al piano terra e primo, complessivamente di circa 120 metri quadri, ed è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni e un terrazzo. Riscaldamento autonomo. Classe Energetica G.

Valore €/mq =  $259.000,00 \text{ €} / 210,00 \text{ mq} = 1.233,33 \text{ €/mq}$

3) Fonte: Grimaldi Store. Via della Fonte n.9 Superficie: 30,00mq Valore: 25.000,00 € Caratteristiche: La casa si trova al piano terra, ha l'entrata indipendente ed è disposta interamente su un livello. Composto da cucina, corridoio, camera matrimoniale con accesso all'esterno, bagno. Il riscaldamento è centralizzato. Classe Energetica G.

Valore €/mq =  $25.000,00 \text{ €} / 30,00 \text{ mq} = 833,33 \text{ €/mq}$

Valore medio (Mercato di Beni Simili) €/mq  $(800,00 + 1.233,33 + 833,33)/3 = 955,55 \text{ €/mq}$

Dato lo stato di luoghi ed il livello di manutenzione (buono), l'indice prestazionale da adottare è 1.



- 1) Valore medio €/mq = 725,00 €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);
- 2) Valore medio €/mq = 955,55 €/mq (Mercato di Beni Simili);
- 3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) =  $(725,00 + 955,55)/2 \times 1 \text{ €/m} = 840,28 \text{ €/mq}$

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3  
 L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, cortile, con unità imm.ri individuate con il sub 3 e sub 6, con verde privato e con Vicolo del Pollaio. E' posto al piano terra, primo e secondo (catastalmente primo, secondo e terzo) dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede da Via della Croce n. 21 (ex 9), attraverso il portone in legno, tramite una cordonata (rampa composta di gradini larghi e bassi), che porta al cortile interno al fabbricato (bene graffiato alla intera particella catastale), dove è presente un accesso all'abitazione, e tramite una rampa di scale esterne in muratura, che collega il piano del cortile al piano primo, dove si trova un androne con portone in ferro e vetro, che collega l'abitazione al sub 3 e ed al sub 6. Il piano terra è composto da un ingresso, un vano di altezza pari a circa 2,95 m, da un bagno e da una scala interna in muratura, di collegamento col piano primo; quest'ultimo è composto da un grande locale finestrato di altezza pari a 3,70 m, che affaccia su Via della Croce, un vano centrale che presenta una scala di collegamento al piano secondo, e un androne, a cui si accede dalle scale esterne del cortile, in comune con il sub 3 e sub 6. Il piano secondo è composto da un lungo corridoio finestrato, che affaccia su Via della Croce, un grande locale finestrato di altezza pari a 3,20 m, che affaccia su Vicolo del Pollaio, un vano che affaccia su Via della Croce, quattro vani collegati, due bagni, una loggia che affaccia su verde privato. Dall'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, risalente al 1941, è stata rilevata la presenza di una torre con piccionaia, che non è rappresentata nella planimetria catastale, inserita nell'archivio catastale nel 2010 per planimetria mancante. Nel cortile al piano terra è presente una unità imm.re censita alla p.lla 492, categoria B/7 (Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), di altra proprietà e oggetto di altro procedimento esecutivo, alla quale è possibile accedere unicamente dal suddetto cortile: pertanto, è necessario individuare una servitù di passaggio per tale particella. E' presente un vano scala, che collega il piano secondo al piano primo (sub 6). Le finestre presentano infissi in legno ed in ferro. L'esposizione è totale, trattandosi di un piano che si sviluppa sull'intera sagoma del fabbricato. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in gres, sono presenti controsoffitti tinteggiati, i pavimenti in parte gres ed in parte in cotto, i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e controsoffitti presentano disconnessioni. Gli infissi in legno ed in metallo delle finestre necessitano di manutenzione e di sostituzione, in alcuni casi. Per quanto visibile, non si evidenziano lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a soggiorno/pranzo e deposito.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 7, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 457.112,32  
 Il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito stimatore per stimare il valore degli immobili, intesi liberi, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, l'analisi della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e l'analisi per la determinazione di un valore medio (indice prestazionale) derivato da uno studio dello stato dei luoghi.

- 1) Valore medio €/mq = ... €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);



- 2) Valore medio €/mq = ...€/mq (Mercato di Beni Simili);  
 3)  $[(1+ 2)/2] \times X$  (indice prestazionale)= ... €/mq (Valore Medio);

**La Banca dati Agenzia delle Entrate:**

Si considera come riferimento il valore medio di  $(600,00 + 850,00 \text{ €})/2 \text{ €/mq} = 725,00 \text{ €/mq}$ , trattandosi di una unità imm.re censita come A/2, (Abitazioni di tipo civile. Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), e quindi assimilabile a 'abitazioni di tipo civile', della Tipologia della Tabella della Banca Dati, per la Fascia Centrale/ Centro, Zona con Codice B1-Residenziale, 1° semestre 2023.

**Il Mercato immobiliare dei beni simili:**

1)Fonte: Real Home Piazza Vacuna snc

Superficie: 50,00 mq Valore: 40.000,00 € Caratteristiche: appartamento disposto su due livelli, con ingresso indipendente, così composto:1° piano: sala, cucina e ripostiglio;2° piano: camera matrimoniale, studio, bagno e balcone.

L'immobile si presenta in buono stato. Riscaldamento autonomo. Classe Energetica G

Valore €/mq =  $40.000,00 \text{ €} / 50,00 \text{ mq} = 800,00 \text{ €/mq}$

2)Fonte: Real Home Via della Passeggiata snc

Superficie: 210 mq Valore: 259.000,00 € Caratteristiche: villa a schiera di circa 210 metri quadri complessivi, in ottimo stato con rifiniture di pregio, suddivisa in due unità abitative con due entrate indipendenti. Il piano seminterrato è composto da un soggiorno con camino, angolo cottura ripostiglio e un soppalco, rispettivamente di 90 e 2 metri quadri. Mentre il secondo accesso avviene al piano terra e primo, complessivamente di circa 120 metri quadri, ed è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni e un terrazzo. Riscaldamento autonomo. Classe Energetica G.

Valore €/mq =  $259.000,00 \text{ €} / 210,00 \text{ mq} = 1.233,33 \text{ €/mq}$

3)Fonte: Grimaldi Store. Via della Fonte n.9 Superficie: 30,00mq Valore: 25.000,00 € Caratteristiche: La casa si trova al piano terra, ha l'entrata indipendente ed è disposta interamente su un livello. Composto da cucina, corridoio, camera matrimoniale con accesso all'esterno, bagno. Il riscaldamento è centralizzato. Classe Energetica G.

Valore €/mq =  $25.000,00 \text{ €} / 30,00 \text{ mq} = 833,33 \text{ €/mq}$

Valore medio (Mercato di Beni Simili) €/mq  $(800,00 + 1.233,33 + 833,33)/3 = 955,55 \text{ €/mq}$

Dato lo stato di luoghi ed il livello di manutenzione (buono), l'indice prestazionale da adottare è 1.

1)Valore medio €/mq = 725,00 €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);

2) Valore medio €/mq = 955,55 €/mq (Mercato di Beni Simili);

3)  $[(1+ 2)/2] \times X$  (indice prestazionale)=  $(725,00 + 955,55)/2 \times 1 \text{ €/m} = 840,28 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17	34,00 mq	252,08 €/mq	€ 8.570,72	100,00%	€ 8.570,72



(ex 7), piano T					
Bene N° 2 - Appartamento Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T	65,00 mq	587,00 €/mq	€ 38.155,00	100,00%	€ 38.155,00
Bene N° 3 - Appartamento Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T	140,00 mq	815,28 €/mq	€ 114.139,20	100,00%	€ 114.139,20
Bene N° 4 - Appartamento Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1	193,00 mq	840,28 €/mq	€ 162.174,04	100,00%	€ 162.174,04
Bene N° 5 - Appartamento Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3	544,00 mq	840,28 €/mq	€ 457.112,32	100,00%	€ 457.112,32
Valore di stima					€ 780.151,28

Valore di stima: € 780.151,28

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario pari al 10% (come da nomina Perito stimatore del 2021) del valore venale per vizi occulti	78015,00	€
Oneri regolarizzazione edilizia, strutturale e catastale	18900,00	€

**Valore finale di stima: € 683.236,28**

1) Viene considerato un abbattimento forfettario pari al 10% (come da nomina Perito stimatore) del valore venale per vizi occulti.

2) Le unità imm.ri (sub 3,6 e 7) rappresentate nei progetti autorizzati e nelle planimetrie catastali risultano difformi dallo stato attuale dei luoghi (diversa distribuzione spazi interni, eliminazione setti murari, apertura vani su murature portanti, modifica prospetti).

Le modifiche accertate sono inquadrabili come ristrutturazione o manutenzione straordinaria, senza aumento di volume, e comportano sanzioni pecuniarie.

Vengono quindi considerate decurtazioni per regolarizzazione urbanistica/ edilizia, strutturale e catastale, come di seguito indicate:

Per i sub 3,6 e 7:

Pratica edilizia in sanatoria (tardiva) = (3 x 1.000,00 €) sanzione + (3 x 150,00 €) diritti istruttoria

Prestazione tecnica per pratica edilizia = 2.500,00 €

Pratica strutturale in sanatoria (tardiva) = (3 x 500,00 €) diritti istruttoria + 4.000,00 € prove laboratorio



Prestazione tecnica per pratica strutturale e geologica= 3.000,00 € + 1.000,00 €  
Pratica catastale (variazione) = (3 x 50,00 €) diritti catastali  
Prestazione tecnica pratica catastale (variazione) = 750,00 €  
Pratica edilizia per Segnalazione Certificata di Agibilità = (3 x 150,00 €) € diritti istruttoria  
Prestazione tecnica per Segnalazione Certificata di Agibilità = 2.100,00 €

Le suddette voci sommano 18.900,00 €.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) E' stato escluso il subalterno n. 5, come da indicazione del 15/02/2023, in cui il Giudice dichiara improcedibile il giudizio con riguardo al solo bene individuato con il sub 5, e ordina al CTU di procedere alla stima dei restanti immobili. Durante i sopralluoghi ed a seguito di ricerche presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Urbano, presso il Comune di Roccagiovine, a seguito di richiesta inoltrata all'Avv. con procura dal Creditore per richiedere supporto nell'individuazione dell'imm.le, tramite contatti con l' Istituto che ha rilasciato il mutuo, ed, in ultima analisi, a seguito di richiesta formale di visione dell'atto di compravendita del 1985 presso l'Archivio Notarile di Roma, al fine di reperire eventuali planimetrie dello stato dei luoghi allegate all'atto del 1985, finalizzate alla individuazione del bene, non è stato possibile individuare l'imm.le individuato con il sub 5.

2) Nell'Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana dell'Ufficio Tecnico Erariale, scheda n. 7867670 del 24/08/1941, per il sub 7 vengono riportati due accessori complementari, una soffitta ed una torre con piccionaia, la cui consistenza è ricompresa in quella del sub 7, ma che non sono riportati nella planimetria del 03/08/2010 agli atti del Catasto (planimetria redatta in epoca recente, depositata al Catasto per 'presentazione planimetria mancante', in quanto non allegata all' Accertamento del 1941). Non è stato effettuato accesso alla torre per mancanza di ausili sufficienti a compensare la differenza di quota.

3) L'Esperto stimatore, unitamente al Custode, in sede di sopralluoghi ha rilevato la presenza di un immobile (p.lla 492 - Categoria Catastale B/7\_Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), di altra proprietà, non oggetto del presente pignoramento, al quale si accede dal cortile comune, con unico accesso da portone del civico 9. Il cortile dovrà, secondo il sottoscritto, rimanere una servitù di passaggio per permettere l'accesso ai sub 6 e 7 (oggetto di pignoramento) e alla suddetta p.lla 492.

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

Tivoli, li 03/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ramondo Serena





## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1\_Anagrafe\_certificati (Aggiornamento al 21/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 2\_Stato civile\_Estratto matrimonio (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato 3\_Atto provenienza 1985 (Aggiornamento al 27/06/1985)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato 4\_Atto costitutivo Fondazione (Aggiornamento al 14/02/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 5\_Estratto mappa catastale (Aggiornamento al 21/06/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 6\_Visura e planimetria sub 1 (Aggiornamento al 21/06/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 7\_Visura e planimetria sub 2 (Aggiornamento al 21/06/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 8\_Visura e planimetria sub 3 (Aggiornamento al 21/06/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 9\_Visura e planimetria sub 6 (aggiornati al 21/06/2021)  
(Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 10\_Visura, accertamento e planimetria sub 7 (aggiornati al 21/06/2021) (Aggiornamento al 21/06/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 11\_Elaborati\_Individuazione beni
- ✓ N° 1 Google maps - Allegato 12\_Elaborati Individuazioni beni
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Allegato 13\_Ufficio tecnico\_Attestazione Usi Civici  
(Aggiornamento al 22/03/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Allegato 14\_Ufficio tecnico\_Certificato destinazione  
urbanistica (Aggiornamento al 22/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 15\_Ufficio Tecnico\_Certificato accesso atti (Aggiornamento al 22/03/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 16\_Ufficio tecnico\_Pdc in sanatoria 2004 (Aggiornamento al  
29/12/2004)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 17\_Agenzia entrate\_Ispezione conservatoria (Aggiornamento al  
18/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 18\_Soprintendenza\_Comunicazione vincoli (Aggiornamento al 08/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 19\_Agenzia Entrate\_Individuazione Fasce OMI (Aggiornamento al  
18/10/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 20\_Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/01/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T**  
L'unità imm.re è censita al catasto Urbano con categoria C/2. E' sito nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma), e fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su due lati, e con terrapieno, sugli altri due lati. E' posto al secondo piano seminterrato (catastalmente piano T) dell'intero immobile composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. Al magazzino si accede direttamente da Via della Croce n. 17 (ex 7), tramite un vecchio portone in legno (tipo stalla), con sovrastante grata in ferro; è composto da un unico locale, di altezza pari a 3,70 m, privo di finestre. L'esposizione dell'intero magazzino è a Nord-Est. Lo stato di manutenzione del magazzino è mediocre: pavimento rifinito al rustico (battuto di cemento), pareti tinteggiate, soffitto in travi e travetti di legno, con presenza di interventi strutturali di rinforzo della sola orditura principale, per quanto visibile, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito. E' presente fornitura elettrica (quadro elettrico funzionante). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade: - Zona A-Centro Storico; - Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene; - Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923; - Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004; - Zona Sismica L.64/97 - S=9; - Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche). Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: 'pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004'.
- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T**  
L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/6 (abitazione rurale) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su tre lati, e con terrapieno, sull'altro lato. E' posto al primo piano seminterrato (catastalmente piano terra) dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede direttamente da Via della Croce n. 19 (ex 8), tramite un portone in legno, con sovrastante grata in ferro; è composto da un unico locale finestrato, diviso in tre zone da setti murari, di altezza pari a circa 3,00 m. Le finestre presentano grate metalliche. L'esposizione dell'intera abitazione è a Nord-Ovest. Lo stato di manutenzione della abitazione è mediocre: pavimento rifinito al rustico (battuto di cemento), pareti e



soffitto tinteggiate, per quanto visibile, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 2, Categoria A6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade: - Zona A-Centro Storico; - Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene; - Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923; - Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004; - Zona Sismica L.64/97 - S=9; - Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche). Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: 'pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004'.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T  
L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su due lati, con Vicolo del Pollaio, e con altra unità imm.re. E' posto al primo piano dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibiti ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede, tramite una rampa di scale esterne, ed una di scale interne, direttamente da Via della Croce n. 23 (ex 10), attraverso un portone in legno; è composto da un grande locale finestrato, di altezza pari a circa 3,80 m, da una stanza, da un ripostiglio e da due bagni. Le finestre presentano infissi in ferro. L'esposizione del grande locale è a Sud-Est, quella sei bagni è Nord-Ovest. Le pareti sono tinteggiate, il soffitto è in travi di legno, i pavimenti in cotto. E' presente un focolare di grandi dimensioni nel locale principale; i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e soffitto, per quanto visibile, non evidenziano particolari lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito. E' stato aperto un vano porta, che collega l'abitazione con il ballatoio comune al sub 7 ed al sub 6; è stato demolito il muro che divideva la cucina dall'ingresso (presente nella planimetria catastale) e sono stati posti in opera tramezzi per la realizzazione dei bagni e di un ripostiglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade: - Zona A-Centro Storico; - Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene; - Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923; - Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004; - Zona Sismica L.64/97 - S=9; - Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche). Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: 'pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione



senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004'.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1  
L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con cortile in comune con il sub 7, con verde privato e con Vicolo del Pollaio. E' posto al primo piano dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede da Via della Croce n. 21 (ex 9), attraverso il portone in legno, tramite una cordonata (rampa composta di gradini larghi e bassi), che porta al cortile interno al fabbricato (bene graffiato all'intera particella catastale), e tramite una rampa di scale in muratura, che collega il piano del cortile al piano primo, dove si trova un androne in comune col sub 7 e col sub 3. E' composto da un ingresso, un vano di altezza pari a circa 3,75 m, una cucina di altezza pari a 3,15 m, da due vani di altezza pari a 3,10 m, da un ripostiglio e da due bagni. I vani risultano impostati a differenti quote, l'uno rispetto all'altro, e sono collegati da gradini in muratura. E' presente un vano scala interno, con portone, che collega il piano primo al piano secondo (sub 7). Le finestre presentano infissi in legno ed in ferro. L'esposizione è a Est. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in gres, sono presenti controsoffitti tinteggiati, i pavimenti in parte gres ed in parte in cotto, i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: escludendo delle disconnessioni al controsoffitto. Gli infissi delle finestre necessitano di manutenzione e di sostituzione, in alcuni casi. Per quanto visibile, non si evidenziano lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a locali cucina e deposito. Su un setto murario è stato aperto un vano porta, di collegamento tra due vani, e sono stati posti in opera tramezzi per diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto alla planimetria catastale del 1940.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade: - Zona A-Centro Storico; - Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene; - Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923; - Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004; - Zona Sismica L.64/97 - S=9; - Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche). Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: ' pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004'.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3  
L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, cortile, con unità imm.ri individuate con il sub 3 e sub 6, con verde privato e con Vicolo del Pollaio. E' posto al piano terra, primo e secondo (catastalmente primo, secondo e terzo) dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso



da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede da Via della Croce n. 21 (ex 9), attraverso il portone in legno, tramite una cordona (rampa composta di gradini larghi e bassi), che porta al cortile interno al fabbricato (bene graffato alla intera particella catastale), dove è presente un accesso all'abitazione, e tramite una rampa di scale esterne in muratura, che collega il piano del cortile al piano primo, dove si trova un androne con portone in ferro e vetro, che collega l'abitazione al sub 3 e ed al sub 6. Il piano terra è composto da un ingresso, un vano di altezza pari a circa 2,95 m, da un bagno e da una scala interna in muratura, di collegamento col piano primo; quest'ultimo è composto da un grande locale finestrato di altezza pari a 3,70 m, che affaccia su Via della Croce, un vano centrale che presenta una scala di collegamento al piano secondo, e un androne, a cui si accede dalle scale esterne del cortile, in comune con il sub 3 e sub 6. Il piano secondo è composto da un lungo corridoio finestrato, che affaccia su Via della Croce, un grande locale finestrato di altezza pari a 3,20 m, che affaccia su Vicolo del Pollaio, un vano che affaccia su Via della Croce, quattro vani collegati, due bagni, una loggia che affaccia su verde privato. Dall'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, risalente al 1941, è stata rilevata la presenza di una torre con piccionaia, che non è rappresentata nella planimetria catastale, inserita nell'archivio catastale nel 2010 per planimetria mancante. Nel cortile al piano terra è presente una unità imm.re censita alla p.lla 492, categoria B/7 (Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), di altra proprietà e oggetto di altro procedimento esecutivo, alla quale è possibile accedere unicamente dal suddetto cortile: pertanto, è necessario individuare una servitù di passaggio per tale particella. E' presente un vano scala, che collega il piano secondo al piano primo (sub 6). Le finestre presentano infissi in legno ed in ferro. L'esposizione è totale, trattandosi di un piano che si sviluppa sull'intera sagoma del fabbricato. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in gres, sono presenti controsoffitti tinteggiati, i pavimenti in parte gres ed in parte in cotto, i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e controsoffitti presentano disconnessioni. Gli infissi in legno ed in metallo delle finestre necessitano di manutenzione e di sostituzione, in alcuni casi. Per quanto visibile, non si evidenziano lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a soggiorno/pranzo e deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 7, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade: - Zona A-Centro Storico; - Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene; - Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923; - Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004; - Zona Sismica L.64/97 - S=9; - Zona a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche). Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: 'pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004'.

**Prezzo base d'asta: € 683.236,28**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 319/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 683.236,28**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T		
<b>Dritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	34,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di conservazione dell'immobile è MEDIOCRE. Mancano i rivestimenti a pavimenti e pareti, mancano gli infissi, le travi ed i consolidamenti necessitano di trattamento manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è censita al catasto Urbano con categoria C/2. E' sito nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma), e fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su due lati, e con terrapieno, sugli altri due lati. E' posto al secondo piano seminterrato (catastalmente piano T) dell'intero immobile composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. Al magazzino si accede direttamente da Via della Croce n. 17 (ex 7), tramite un vecchio portone in legno (tipo stalla), con sovrastante grata in ferro; è composto da un unico locale, di altezza pari a 3,70 m, privo di finestre. L'esposizione dell'intero magazzino è a Nord-Est. Lo stato di manutenzione del magazzino è mediocre: pavimento rifinito al rustico (battuto di cemento), pareti tinteggiate, soffitto in travi e travetti di legno, con presenza di interventi strutturali di rinforzo della sola orditura principale, per quanto visibile, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito. E' presente fornitura elettrica (quadro elettrico funzionante).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T		
<b>Dritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 2, Categoria A6	<b>Superficie</b>	65,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di conservazione dell'immobile è MEDIOCRE. Mancano i rivestimenti a pavimenti e pareti, mancano gli infissi (solo grate con zanzariere).		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/6 (abitazione rurale) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di		



	presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su tre lati, e con terrapieno, sull'altro lato. E' posto al primo piano seminterrato (catastalmente piano terra) dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede direttamente da Via della Croce n. 19 (ex 8), tramite un portone in legno, con sovrastante grata in ferro; è composto da un unico locale finestrato, diviso in tre zone da setti murari, di altezza pari a circa 3,00 m. Le finestre presentano grate metalliche. L'esposizione dell'intera abitazione è a Nord-Ovest. Lo stato di manutenzione della abitazione è mediocre: pavimento rifinito al rustico (battuto di cemento), pareti e soffitto tinteggiate, per quanto visibile, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

#### Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e soffitto, per quanto visibile, non evidenziano particolari lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su due lati, con Vicolo del Pollaio, e con altra unità imm.re. E' posto al primo piano dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibiti ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede, tramite una rampa di scale esterne, ed una di scale interne, direttamente da Via della Croce n. 23 (ex 10), attraverso un portone in legno; è composto da un grande locale finestrato, di altezza pari a circa 3,80 m, da una stanza, da un ripostiglio e da due bagni. Le finestre presentano infissi in ferro. L'esposizione del grande locale è a Sud-Est, quella sei bagni è Nord-Ovest. Le pareti sono tinteggiate, il soffitto è in travi di legno, i pavimenti in cotto. E' presente un focolare di grandi dimensioni nel locale principale; i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e soffitto, per quanto visibile, non evidenziano particolari lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito. E' stato aperto un vano porta, che collega l'abitazione con il ballatoio comune al sub 7 ed al sub 6; è stato demolito il muro che divideva la cucina dall'ingresso (presente nella planimetria catastale) e sono stati posti in opera tramezzi per la realizzazione dei bagni e di un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

#### Bene N° 4 - Appartamento



<b>Ubicazione:</b>	Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	193,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di manutenzione della abitazione è buono, fatta eccezione per il locale cucina che affaccia sul cortile, che presenta rimozione di parte del controsoffitto e disconnessioni nella pavimentazione per rimozione accessori: pavimento, pareti e soffitto, per quanto visibile, non evidenziano particolari lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con cortile in comune con il sub 7, con verde privato e con Vicolo del Pollaio. E' posto al primo piano dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede da Via della Croce n. 21 (ex 9), attraverso il portone in legno, tramite una cordonata (rampa composta di gradini larghi e bassi), che porta al cortile interno al fabbricato (bene graffiato all'intera particella catastale), e tramite una rampa di scale in muratura, che collega il piano del cortile al piano primo, dove si trova un androne in comune col sub 7 e col sub 3. E' composto da un ingresso, un vano di altezza pari a circa 3,75 m, una cucina di altezza pari a 3,15 m, da due vani di altezza pari a 3,10 m, da un ripostiglio e da due bagni. I vani risultano impostati a differenti quote, l'uno rispetto all'altro, e sono collegati da gradini in muratura. E' presente un vano scala interno, con portone, che collega il piano primo al piano secondo (sub 7). Le finestre presentano infissi in legno ed in ferro. L'esposizione è a Est. Le pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite in gres, sono presenti controsoffitti tinteggiati, i pavimenti in parte gres ed in parte in cotto, i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: escludendo delle disconnessioni al controsoffitto. Gli infissi delle finestre necessitano di manutenzione e di sostituzione, in alcuni casi. Per quanto visibile, non si evidenziano lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a locali cucina e deposito. Su un setto murario è stato aperto un vano porta, di collegamento tra due vani, e sono stati posti in opera tramezzi per diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto alla planimetria catastale del 1940.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 5 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	544,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e soffitto, per quanto visibile, non evidenziano particolari lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via		





	<p>della Croce, cortile, con unità imm.ri individuate con il sub 3 e sub 6, con verde privato e con Vicolo del Pollaio. E' posto al piano terra, primo e secondo (catastalmente primo, secondo e terzo) dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede da Via della Croce n. 21 (ex 9), attraverso il portone in legno, tramite una cordona (rampa composta di gradini larghi e bassi), che porta al cortile interno al fabbricato (bene graffiato alla intera particella catastale), dove è presente un accesso all'abitazione, e tramite una rampa di scale esterne in muratura, che collega il piano del cortile al piano primo, dove si trova un androne con portone in ferro e vetro, che collega l'abitazione al sub 3 e ed al sub 6. Il piano terra è composto da un ingresso, un vano di altezza pari a circa 2,95 m, da un bagno e da una scala interna in muratura, di collegamento col piano primo; quest'ultimo è composto da un grande locale finestrato di altezza pari a 3,70 m, che affaccia su Via della Croce, un vano centrale che presenta una scala di collegamento al piano secondo, e un androne, a cui si accede dalle scale esterne del cortile, in comune con il sub 3 e sub 6. Il piano secondo è composto da un lungo corridoio finestrato, che affaccia su Via della Croce, un grande locale finestrato di altezza pari a 3,20 m, che affaccia su Vicolo del Pollaio, un vano che affaccia su Via della Croce, quattro vani collegati, due bagni, una loggia che affaccia su verde privato. Dall'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, risalente al 1941, è stata rilevata la presenza di una torre con piccionaia, che non è rappresentata nella planimetria catastale, inserita nell'archivio catastale nel 2010 per planimetria mancante. Nel cortile al piano terra è presente una unità imm.re censita alla p.lla 492, categoria B/7 (Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), di altra proprietà e oggetto di altro procedimento esecutivo, alla quale è possibile accedere unicamente dal suddetto cortile: pertanto, è necessario individuare una servitù di passaggio per tale particella. E' presente un vano scala, che collega il piano secondo al piano primo (sub 6). Le finestre presentano infissi in legno ed in ferro. L'esposizione è totale, trattandosi di un piano che si sviluppa sull'intera sagoma del fabbricato. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in gres, sono presenti controsoffitti tinteggiati, i pavimenti in parte gres ed in parte in cotto, i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e controsoffitti presentano disconnessioni. Gli infissi in legno ed in metallo delle finestre necessitano di manutenzione e di sostituzione, in alcuni casi. Per quanto visibile, non si evidenziano lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a soggiorno/pranzo e deposito.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



