

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Evangelista Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.

promossa da

LEVITICUS SPV SRL

Codice fiscale: 14978561000

Partita IVA: 15430061000

Via Curtatone n. 3

00185 - Roma (RM)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Precisioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.633,30	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 23/09/2024, il sottoscritto Ing. Evangelista Gianluca, con studio in Viale Tomei 80 - 00019 - Tivoli (RM), email evangianluca@libero.it, PEC g.evangelista@pec.ording.roma.it, Tel. +39.338.4108110, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Viale Umberto I 43, piano 1

Il bene oggetto di pignoramento è situato in una palazzina composta da n.8 appartamenti con accesso da Viale Umberto I n.43 a San Polo dei Cavalieri (RM).

L'edificio è realizzato in muratura con facciate intonacate e tetto a falda.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene dal civico n.43, a mezzo di un portone condominiale. Dalla scala condominiale si raggiunge il pianerottolo del primo piano, sul quale è presente la porta di accesso all'appartamento.

L'appartamento è dotato di una sala, un piccolo disimpegno, una camera e un bagno (composto da un lavandino, bidet, water e vasca). Dalla portafinestra presente nella camera si accede al balcone che affaccia sulla parte posteriore dell'immobile (distacco con altri fabbricati). Dalla portafinestra presente nella sala si accede al balcone che affaccia su viale Umberto I. Sono presenti persiane in legno e porte interne in legno.

Si è rilevata la presenza di barriere architettoniche composte da:

- accesso all'appartamento sito al piano primo tramite scala interna condominiale. Non è presente l'ascensore;
- n.1 servizi igienici non fruibili da parte di persone con limitata capacità motoria;
- n.2 porte di larghezza non adeguata.

Le suddette barriere possono essere rimosse nel seguente modo:

- realizzazione di un montascale (con curva) per raggiungere il piano di accesso: costo stimato pari a circa 10.000 €;

- adeguamento del servizio igienico: costo stimato pari a circa 2.000 €;

- adeguamento della larghezza di n.2 porte compresa fornitura delle nuove porte: costo stimato pari a circa 1.000 €.

Il costo complessivo per la rimozione di barriere architettoniche risulta pertanto pari ad €13.000 circa.

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Viale Umberto I 43, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I titolari dell'immobile sono nati in

CONFINI

Il fabbricato confina a nord con la strada comunale Viale Umberto I, a sud con distacco su altri fabbricati ad uso residenziale, a ovest con fabbricato identificato con Fg.22 part.27 e ad est con fabbricato identificato con Fg.22 part.33.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,71 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,21 mq	6,21 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				51,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,55 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare presenta due balconi, uno con affaccio su Viale Umberto I ed uno con affaccio su distacco con altri fabbricati ad uso residenziale. Nel calcolo della superficie convenzionale sono state sommate le aree di entrambi i balconi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	28	10		A4	1	2,5 vani	80 mq	82,63 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi della planimetria catastale risalente al 1939 (ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate), si è verificata la mancata corrispondenza rispetto allo stato attuale rilevato durante l'accesso al compendio.

Di seguito si specificano le difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione del bagno;
- realizzazione della finestra del bagno;
- realizzazione di n.2 balconi con presenza di un manufatto sul balcone con affaccio sulla parte posteriore del fabbricato. Tale manufatto andrà demolito.

Dall'analisi della visura catastale si è verificata una non corrispondenza tra la superficie catastale riportata in visura (80 mq) e quella rilevata al momento del sopralluogo (51,55 mq).

Si precisa infine che nei documenti acquisiti (ultima planimetria presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate, planimetrie fornite dal notaio che ha stipulato l'atto di compravendita, descrizione del bene venduto riportato nell'atto medesimo) è presente una discrepanza circa la consistenza del bene oggetto di trasferimento. Dai succitati documenti non è possibile individuare a quali ambienti corrisponde la consistenza catastale riportata in visura (2,5 vani).

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile pignorato risulta attualmente al civico 43 mentre sulla visura catastale, così come nella restante documentazione in atti, lo stesso risulta al civico 37. La toponomastica risulta pertanto variata mentre gli identificativi catastali (foglio, particella, sub) restano i medesimi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta in stato di abbandono. Le condizioni igienico sanitarie risultano scarse.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano presenti ma le forniture non sono attive. Il bagno è dotato di sanitari. Non sono presenti la caldaia e i termosifoni.

Da una analisi visiva non si sono evidenziate problematiche particolari che richiedono l'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare necessita invece di interventi di manutenzione ordinaria per ripristinare le condizioni di salubrità necessarie per renderla abitabile.

PARTI COMUNI

Il condominio, da informazioni assunte dallo scrivente, non risulterebbe costituito. Le parti in comune delle singole uu.ii. del complesso immobiliare sono l'approvvigionamento idrico, lo scarico nelle fognature e la scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da acceso agli atti presso l'U.T.C di San Polo dei Cavalieri e a seguito di analisi della visura catastale storica del terreno e dell'atto di compravendita, non si è rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul terreno stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio non è di recente costruzione ed è realizzato in muratura portante con facciate intonacate e tetto a falda.

L'abitazione si distribuisce al piano primo ed ha una altezza utile pari a 3,00 m.

Sono presenti persiane in legno e porte interne in legno. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano presenti ma le forniture non sono attive. Il bagno è dotato di sanitari. Non sono presenti la caldaia e i termosifoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento della redazione della presente perizia, l'immobile risulta non abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2004 al 30/10/2008		Sentenza di acquisto per usocapione n.15/2005			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/2004	27/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Roma 2	15/02/2005	8904	5254
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Tivoli	17/06/2005	599			
Dal 30/10/2008		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Loredana Bocca	30/10/2008	19448	13559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/10/2008	65269	38986
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Palestrina	30/10/2008	3422	Serie 1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 31/10/2008
Reg. gen. 14121 - Reg. part. 65270
Importo: € 120.000,00

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Roma il 04/07/2012

Reg. gen. 21606 - Reg. part. 30714

Note: Pignoramento estinto il 10-12-2018 con ordine cancellazione della trascrizione a carico di

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Roma il 11/04/2024

Reg. gen. 14655 - Reg. part. 19636

NORMATIVA URBANISTICA

- Norme di Piano Territoriale Paesistico Regionale

Dall'analisi del P.T.P.R. Regione Lazio, per la particella su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, si è rilevata la presenza di:

- Aree Urbanizzate - Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
- Beni dichiarativi - Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

- Norme di Piano Regolatore Generale

Il P.R.G. del Comune di San Polo dei Cavalieri è stato approvato con D.G.R. n.217 del 02/04/2004.

La Zona di P.R.G. risulta essere la Zona B1 - conservazione dei volumi e completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Polo dei Cavalieri si è verificato che non sono presenti fascicoli progettuali relativi all'immobile, titoli abilitativi ed elaborati grafici, come da attestazione rilasciata dal Responsabile del Settore II in data 07/11/2024 che si allega.

Per la messa a norma dell'impianto elettrico si stima un costo pari a 3.000 €.

Per la messa a norma dell'impianto idraulico si stima un costo pari a 2.000 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Il condominio non risulta costituito.

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** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Viale Umberto I 43, piano 1

Il bene oggetto di pignoramento è situato in una palazzina composta da n.8 appartamenti con accesso da Viale Umberto I n.43 a San Polo dei Cavalieri (RM). L'edificio è realizzato in muratura con facciate intonacate e tetto a falda. L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene dal civico n.43, a mezzo di un portone condominiale. Dalla scala condominiale si raggiunge il pianerottolo del primo piano, sul quale è presente la porta di accesso all'appartamento. L'appartamento è dotato di una sala, un piccolo disimpegno, una camera e un bagno (composto da un lavandino, bidet, water e vasca). Dalla portafinestra presente nella camera si accede al balcone che affaccia sulla parte posteriore dell'immobile (distacco con altri fabbricati). Dalla portafinestra presente nella sala si accede al balcone che affaccia su viale Umberto I. Sono presenti persiane in legno e porte interne in legno. Si è rilevata la presenza di barriere architettoniche composte da: • accesso all'appartamento sito al piano primo tramite scala interna condominiale. Non è presente l'ascensore; • n.1 servizi igienici non fruibili da parte di persone con limitata capacità motoria; • n.2 porte di larghezza non adeguata. Le suddette barriere possono essere rimosse nel seguente modo: - realizzazione di un montascale (con curva) per raggiungere il piano di accesso: costo stimato pari a circa 10.000 €; - adeguamento del servizio igienico: costo stimato pari a circa 2.000 €; - adeguamento della larghezza di n.2 porte compresa fornitura delle nuove porte: costo stimato pari a circa 1.000 €. Il costo complessivo per la rimozione di barriere architettoniche risulta pertanto pari ad €13.000 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 28, Sub. 10, Categoria A4Valore di stima del bene: € 35.380,31

Il più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene determinato come media aritmetica dei valori determinati con il metodo di stima comparativo (37.950 €) e con il metodo di stima per capitalizzazione (32.800 €), approssimato in 35.380 €. Di seguito si riporta il dettaglio della determinazione dei valori di stima con i due metodi sopra riportati.

- Metodo di stima comparativo

Per determinare il valore di mercato con l'applicazione del metodo comparativo si è proceduto analizzando le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e le inserzioni di vendita on line.

a) Quotazioni OMI:

L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione

delle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari. Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo.

L'immobile ricade nella Zona Centrale di San Polo dei Cavalieri. Allo stato attuale per tale zona esistono, in riferimento ad abitazioni di tipo economico con lo stato conservativo "normale", i seguenti dati relativi al secondo semestre 2024: valore di mercato minimo di 700,00€/mq e un valore di mercato massimo di 1000,00€/mq.

Il valore medio finale per abitazioni di tipo economico siti in zona Centrale/Centro abitato che si è valutato è pertanto pari a circa: $(700+1000)/2 = 850,00 \text{ €/mq}$.

b) Inserzioni di vendita on-line:

Consultando i siti on line delle agenzie immobiliari è stato possibile rilevare il costo di alcuni appartamenti siti in località San Polo dei Cavalieri, in vie limitrofe a Viale Umberto I.

Il valore medio finale che si è valutato è pari a circa: 622 €/mq.

Confrontando i due valori descritti nei precedenti punti a) e b), si è determinato un valor medio pari a circa: 736,00 €/mq. Considerando una superficie commerciale di 51,55 mq, moltiplicandola per la quotazione media di mercato sopra determinata, si ottiene un valore per l'unità immobiliare con metodo comparativo pari a circa: $51,55 \text{ mq} \times 736,00 \text{ €/mq} = 37.950 \text{ €}$

- Metodo di stima per capitalizzazione

Per determinare il valore di mercato con l'applicazione del metodo per capitalizzazione si è proceduto considerando le quotazioni per immobili in zona Centrale a San Polo dei Cavalieri relative al secondo semestre 2024.

Il risultato della ricerca ha fornito per abitazioni di tipo economico con lo stato conservativo "normale", un valore di mercato per la locazione minimo di 2,8 €/mq al mese e un valore di mercato massimo di 4,0 €/mq al mese.

Il valore di mercato per la locazione basato sull'analisi dei dati OMI è stato pertanto determinato come media tra il valore minimo e massimo, pari a: $3,4 \text{ €/mq} \times \text{mese}$.

Considerando una superficie commerciale di 51,55 mq, si determina quindi il reddito lordo annuo, che sarà pari a circa: $3,4\text{€/mq} \times 12 \text{ mesi} \times 51,55 \text{ mq} = 2.103,00\text{€/anno}$.

Considerando inoltre un 25% di spese (tasse e manutenzione) da detrarre dal canone lordo si determina il reddito netto annuo, pari a circa: $2.103,00 \text{ €/anno} \times 0,75 = 1.575,00 \text{ €/anno}$.

Considerando infine per il Comune di San Polo dei Cavalieri un saggio di capitalizzazione medio del 4,8%, dividendo il reddito netto annuo per il saggio, si ottiene il valore di mercato con il metodo della capitalizzazione, pari a circa: 32.800 €.

ABBATTIMENTO DEL 10% DEL VALORE VENALE - 1° DECURTAZIONE

Al valore di mercato determinato con l'applicazione dei due metodi sopra descritti, viene valutato un abbattimento del 10%, come indicato nel quesito posto dal G.E., in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi. Si ottiene il seguente valore di mercato approssimato in: $€ 35.380 \times 0,90 = € 31.850$.

REGOLARIZZAZIONE/ADEGUAMENTI - 2° DECURTAZIONE

Rilevate le difformità tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e la planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate (1939) si devono eseguire:

- SCIA in sanatoria presso il Comune di San Polo dei Cavalieri. Costo: 1.500 € comprensivi di sanzione e diritti amministrativi + 1.500 € compenso del tecnico.
- Pratica in sanatoria presso il Genio Civile per la regolarizzazione dei balconi. Costo: 2.500 € compenso del tecnico + diritti di segreteria. Sanzioni non valutabili.
- Pratica di autorizzazione paesaggistica in sanatoria. Costo: 1.500 € comprensivi compenso del tecnico e diritti amministrativi. Sanzioni non valutabili allo stato attuale.
- Aggiornamento della planimetria catastale e aggiornamento toponomastica. Costo: 400 € compenso

del tecnico + diritti di segreteria.

- Rimozione manufatto presente sul balcone con copertura in amianto. Costo: 300 € per Piano di lavoro amianto + 2.000 € per rimozione, trasporto e smaltimento amianto + 1.000 € per rimozione, trasporto e smaltimento pareti in muratura e ripristino della ringhiera del balcone.

Il costo totale per la regolarizzazione è pari a: 10.200 €

RIMOZIONE RIFIUTI - 3° DECURTAZIONE

Vista la presenza di rifiuti di vario genere all'interno dell'unità immobiliare si prevede un costo per rimozione, trasporto ed avvio a trattamento pari a 1.000 €.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Polo dei Cavalieri (RM) - Viale Umberto I 43, piano 1	51,55 mq	686,33 €/mq	€ 35.380,31	100,00%	€ 35.380,31
				Valore di stima:	€ 35.380,31

Valore di stima: € 35.363,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	3530,00	€
Altro	10200,00	€
Altro	1000,00	€

Valore finale di stima: € 20.633,30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
11 di 15

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di pignoramento immobiliare
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche abitazione e terreno
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione Responsabile UTC
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ordine cancellazione pignoramento 2012
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetria stato attuale (rilievo)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria con individuazione delle non conformità

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Viale Umberto I 43, piano 1
Il bene oggetto di pignoramento è situato in una palazzina composta da n.8 appartamenti con accesso da Viale Umberto I n.43 a San Polo dei Cavalieri (RM). L'edificio è realizzato in muratura con facciate intonacate e tetto a falda. L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene dal civico n.43, a mezzo di un portone condominiale. Dalla scala condominiale si raggiunge il pianerottolo del primo piano, sul quale è presente la porta di accesso all'appartamento. L'appartamento è dotato di una sala, un piccolo disimpegno, una camera e un bagno (composto da un lavandino, bidet, water e vasca). Dalla portafinestra presente nella camera si accede al balcone che affaccia sulla parte posteriore dell'immobile (distacco con altri fabbricati). Dalla portafinestra presente nella sala si accede al balcone che affaccia su viale Umberto I. Sono presenti persiane in legno e porte interne in legno. Si è rilevata la presenza di barriere architettoniche composte da: • accesso all'appartamento sito al piano primo tramite scala interna condominiale. Non è presente l'ascensore; • n.1 servizi igienici non fruibili da parte di persone con limitata capacità motoria; • n.2 porte di larghezza non adeguata. Le suddette barriere possono essere rimosse nel seguente modo: - realizzazione di un montascale (con curva) per raggiungere il piano di accesso: costo stimato pari a circa 10.000 €; - adeguamento del servizio igienico: costo stimato pari a circa 2.000 €; - adeguamento della larghezza di n.2 porte compresa fornitura delle nuove porte: costo stimato pari a circa 1.000 €. Il costo complessivo per la rimozione di barriere architettoniche risulta pertanto pari ad €13.000 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 28, Sub. 10, Categoria A4 Destinazione urbanistica: - Norme di Piano Territoriale Paesistico Regionale Dall'analisi del P.T.P.R. Regione Lazio, per la particella su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, si è rilevata la presenza di: •Aree Urbanizzate - Paesaggio degli Insediamenti Urbani. •Beni dichiarativi - Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. - Norme di Piano Regolatore Generale Il P.R.G. del Comune di San Polo dei Cavalieri è stato approvato con D.G.R. n.217 del 02/04/2004. La Zona di P.R.G. risulta essere la Zona B1 - conservazione dei volumi e completamento.

Prezzo base d'asta: € 20.633,30

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.633,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Polo dei Cavalieri (RM) - Viale Umberto I 43, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 28, Sub. 10, Categoria A4	Superficie	51,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta in stato di abbandono. Le condizioni igienico sanitarie risultano scarse. Gli impianti idrico ed elettrico risultano presenti ma le forniture non sono attive. Il bagno è dotato di sanitari. Non sono presenti la caldaia e i termosifoni. Da una analisi visiva non si sono evidenziate problematiche particolari che richiedono l'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare necessita invece di interventi di manutenzione ordinaria per ripristinare le condizioni di salubrità necessarie per renderla abitabile.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di pignoramento è situato in una palazzina composta da n.8 appartamenti con accesso da Viale Umberto I n.43 a San Polo dei Cavalieri (RM). L'edificio è realizzato in muratura con facciate intonacate e tetto a falda. L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene dal civico n.43, a mezzo di un portone condominiale. Dalla scala condominiale si raggiunge il pianerottolo del primo piano, sul quale è presente la porta di accesso all'appartamento. L'appartamento è dotato di una sala, un piccolo disimpegno, una camera e un bagno (composto da un lavandino, bidet, water e vasca). Dalla portafinestra presente nella camera si accede al balcone che affaccia sulla parte posteriore dell'immobile (distacco con altri fabbricati). Dalla portafinestra presente nella sala si accede al balcone che affaccia su viale Umberto I. Sono presenti persiane in legno e porte interne in legno. Si è rilevata la presenza di barriere architettoniche composte da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • accesso all'appartamento sito al piano primo tramite scala interna condominiale. Non è presente l'ascensore; • n.1 servizi igienici non fruibili da parte di persone con limitata capacità motoria; • n.2 porte di larghezza non adeguata. Le suddette barriere possono essere rimosse nel seguente modo: - realizzazione di un montascale (con curva) per raggiungere il piano di accesso: costo stimato pari a circa 10.000 €; - adeguamento del servizio igienico: costo stimato pari a circa 2.000 €; - adeguamento della larghezza di n.2 porte compresa fornitura delle nuove porte: costo stimato pari a circa 1.000 €. Il costo complessivo per la rimozione di barriere architettoniche risulta pertanto pari ad €13.000 circa. 		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 31/10/2008
Reg. gen. 14121 - Reg. part. 65270
Importo: € 120.000,00



Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Roma il 04/07/2012
Reg. gen. 21606 - Reg. part. 30714
Note: Pignoramento estinto il 10-12-2018 con ordine cancellazione della trascrizione a carico di
- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Roma il 11/04/2024
Reg. gen. 14655 - Reg. part. 19636

