
TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. N. 134/2015



promossa da

UNICREDIT S.p.A.

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. N.134/2015	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.000,00	21



INCARICO

All'udienza del 19/09/2017 la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia, con studio in Via E. Gattamelata, 54 - 000176 - Roma, email robertapecchia@virgilio.it, Tel. 06 933 749 55, veniva nominata 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 - Appartamento ubicato nel Comune di Moricone (RM) - Via Roma n. 68, piano 2.**



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Moricone (RM) - Via Roma n. 68, piano 2.**

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Moricone provincia di Roma, in Via Roma n. 68.

Moricone si trova a circa 50 km da Roma, sul versante nord-est della capitale e risulta facilmente raggiungibile dalla Salaria, dalla Tiburtina, dalla Nomentana e dalla Palombarese.

La zona è sufficientemente servita da mezzi pubblici attraverso la linea COTRAL e si trova a pochi chilometri di distanza dalla stazione FS di Piana Bella di Montelibretti, in cui la linea FL1 della regione Lazio offre il servizio metropolitano di collegamento con Roma. I servizi commerciali/artigianali risultano essere discreti.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto si trova all'inizio della cittadina, lungo la via principale del centro abitato di Moricone ed è caratterizzata da costruzioni destinate alla residenza e ad uso commerciale, con fabbricati articolati su 3/4 piani fuori terra, quasi tutti di vecchia edificazione.

La via dove è ubicato l'immobile pignorato è una strada a doppio senso di circolazione, con transito prevalentemente locale, a discreta intensità di traffico, quindi con una certa rumorosità.

Il fabbricato in cui l'unità immobiliare pignorata è ricompresa, è un palazzetto cielo terra, con accesso dal civico 68 di Via Roma, che identifica il portone di accesso dell'edificio, in alluminio e vetro.

L'edificio, in parte intonacato e in parte con conci sbazzati faccia a vista, non è dotato di ascensore ed si articola su tre piani fuori terra, più un piano seminterrato.

L'immobile pignorato è posto al secondo ed ultimo piano, ed è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, più due balconi (catastalmente tre) fruibili rispettivamente dal soggiorno con affaccio su Via Roma e da una delle camere da letto con affaccio su Via Don Domenico Santoro.



Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato.



In data 28.03.2018, la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Federica Unisoni, effettuava l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, che veniva eseguito alla presenza della sig.ra in qualità di debitrice (cfr. allegato n. 2).



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 di esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **(Proprietà 1/1)**
Codice fiscale:

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **(Proprietà 1/1)**



A seguito di richiesta dell'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio è risultato che la Sig.ra si sono uniti in matrimonio il



Sull'estratto risulta l'annotazione di un atto, a rogito del Notaio Valeria Rosati del 14/02/2006, in cui i coniugi hanno prescelto il regime della separazione dei beni.

Anche nell'atto di provenienza del bene (cfr allegato n. 5) si fa riferimento al regime patrimoniale della separazione dei beni.



CONFINI



La porzione immobiliare in oggetto confina con vano scale, proprietà o aventi causa, distacchi su Via Roma e Via Don Domenico Santoro, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,50 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,00 m	2
Balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	2
Balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				56,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,75 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 02/12/1972	Catasto Fabbricati	Fg. 8, Part. 464, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani



		Superficie catastale 56,00 mq Rendita € 0,18 Piano 2 Catasto Fabbricati
Dal 02/12/1972 al 01/01/1992 nata ad		Fg. 8, Part. 464, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56,00 mq Rendita € 198,84 Piano 2 Catasto Fabbricati
Dal 01/01/1992 al 04/12/1994		Fg. 8, Part. 464, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56,00 mq Rendita € 198,84 Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 464, Sub. 9 Categoria A4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56,00 mq
Dal 04/12/1994 al 14/02/2003		Rendita € 130,15 Piano 2 Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 464, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56,00 mq
Dal 14/02/2003 al 06/06/2003	7.	Rendita € 130,15 Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 464, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56,00 mq
Dal 06/06/2003 al 14/02/2006		Rendita € 130,15 Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 464, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56,00 mq Rendita € 130,15 Piano 2
Dal 14/02/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 464, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56,00 mq Rendita € 130,15 Piano 2 Catasto Fabbricati
Dal 09/11/2015 al 26/03/2018		Fg. 8, Part. 464, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56,00 mq Rendita € 130,15 Piano 2
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.		



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	464	9		A4	2	3,5 vani	56,00 mq ,escluse aree scoperte 54 mq	€ 130,15	2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli all'attualità.

Da quanto si è potuto appurare in seno di accesso, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) a seguito di una diversa distribuzione interna e di modifiche del prospetto su Via Don Domenico Santoro, dove il bagno risulta ampliato attraverso la chiusura del balcone (cfr. allegato n. 1).

STATO CONSERVATIVO

Allo stato l'appartamento versa in mediocri condizioni di manutenzione e uso, in quanto sia sui soffitti che sulle pareti, sono presenti numerosi segni di muffe, dovute a condensa superficiale.

Il fabbricato di cui è parte, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, anche se, da quanto dichiarato dalla debitrice in seno di accesso, sono previsti lavori di manutenzione da effettuarsi sul tetto, che non è più in grado di garantire la tenuta all'acqua.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è un edificio articolato su quattro livelli, edificato anteriormente il 1967 con struttura in muratura portante desunta dagli spessori murari, e presenta copertura a tetto a falde inclinate.

Il manufatto, privo di ascensore, è rifinito solo in parte in intonaco civile, mentre al di sopra del portone di accesso è visibile la muratura portante, con conci sbozzati faccia a vista.

Vi si accede dal civico n. 68 di Via Roma, dove è posto un portoncino in alluminio e vetro da cui diparte la scala di accesso ai piani.

L'immobile pignorato è posto al secondo ed ultimo piano, ed è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno, più due balconi coperti da tettoie, fruibili rispettivamente dal soggiorno, con affaccio su Via Roma, e da una delle camere da letto, con affaccio su Via Don Domenico Santoro.

Internamente l'immobile si presenta in mediocri condizioni, sono presenti evidenti macchie di muffa sia sui soffitti che intorno alla porta d'ingresso ed agli infissi, dovute presumibilmente ad una coibentazione termica insufficiente.

Le stanze sono intonacate e tinteggiate; l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica. Tutti i pavimenti sono in ceramica; le porte sono in legno tamburato e gli infissi in alluminio, del tipo a doppio vetro, oscurati per mezzo di persiane anch'esse in alluminio.

Sono presenti l'impianto idrico e quello elettrico, tutti realizzati sottotraccia. L'acqua è diretta, è presente il gas metano e l'allaccio degli scarichi delle acque reflue è in fogna comunale.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio. La caldaia è posta esternamente sul balcone che affaccia su Via Roma, dove è presente anche il motore di un condizionatore.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato e ai titoli abilitativi acquisiti presso il Comune.

Il tutto per come meglio in seguito descritto.



STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia (con figli minori) ed è dunque giuridicamente libero.



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1972 al 04/12/1994		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Severini	02/12/1972	202135	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	16/12/1972	11712	8093
		Registrazione			
Dal 04/12/1994 al 06/06/2003		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/12/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	25/11/1996	41099	23377
Dal 06/06/2003 al 14/02/2006		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Bartolomucci	06/06/2003	306677	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma 2	25/06/2003	28737	19064
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
Dal 14/02/2006 al 13/05/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valeria Rosati	14/02/2006	16122	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/02/2006	9232	5056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 20/02/2006
Reg. gen. 9233 - Reg. part. 2765
Importo: € 170.000,00
A favore di Unicredit Banca S.p.A.
Contro
Capitale: € 85.000,00
Rogante: notaio Valeria Rosati
Data: 14/02/2006
N° repertorio: 16123

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 13/05/2015

Reg. gen. 18370 - Reg. part. 13327
A favore di UNICREDIT S.p.A.
Contro



NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Moricone (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della Zona omogenea B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale, sottozona B2.

In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

- Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani:
- Fascia di rispetto centro e nuclei storici 150 mt.

In base alla Tavola B, l'immobile ricade in:

- Aree urbanizzate.



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'immobile è parte è un edificio di vecchia edificazione, realizzato anteriormente alla emanazione della legge fondamentale dell'urbanistica (L. 1150/1942), che istituiva l'obbligo di richiedere la Licenza Edilizia per gli interventi di nuova costruzione da effettuarsi all'interno dei centri abitati.

Successivamente, per l'immobile *de quo* è stata presentata una DIA prot. n. 3035 del 18/06/2003, per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare, che hanno interessato anche i balconi.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria allegata agli elaborati progettuali acquisiti presso il Comune di Moricone, si può affermare come l'immobile non sia conforme ai titoli assentiti, né alla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, che non risulta aggiornata a seguito dei lavori effettuati con la DIA.



DIFFORMITA' DALLA DIA

La prima difformità da rilevare riguarda l'ante operam di tale titolo.

Confrontando infatti l'attuale planimetria catastale, che risale 14/02/2003, con la planimetria della DIA riportante la "situazione esistente", aggiornata al 14/06/2003 (data rilevabile dal frontespizio del titolo abilitativo), emerge come l'ante operam di questo titolo abilitativo rappresenti uno stato dei luoghi non autorizzato.

Sulla planimetria catastale infatti il bagno occupa parte del balcone ed ha accesso da quest'ultimo.

Nell'ante-operam della DIA invece il bagno ha una superficie maggiore e ingloba anche la porzione di balcone da cui aveva accesso (come all'attualità), determinando così un aumento della volumetria dell'immobile.

Per tale intervento non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo.

La diversa distribuzione degli spazi interni prevista nella DIA risulta invece effettivamente realizzata, anche se poi tale variazione non è stata riportata sulla planimetria catastale che pertanto ad oggi non risulta aggiornata.

Ulteriori variazioni sono state effettuate *sine titulo*, anche dopo la presentazione della DIA di cui sopra.

Allo stato infatti, e per come verificato in loco, il bagno si presenta completamente tamponato in muratura e non parzialmente chiuso da infissi, per come graficizzato nella DIA. Inoltre è stato dotato di una finestra più grande e ubicata in altro punto del prospetto rispetto a quello autorizzato.

Da quanto verificato presso l'Ufficio Tecnico comunale l'ampliamento dell'unità immobiliare, ottenuto mediante la chiusura del balcone, non potrà essere sanato e sarà cura dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile ripristinare lo stato *quo ante* dei luoghi.

Ripristinati i luoghi lo stesso dovrà provvedere poi a conferire incarico ad un tecnico abilitato, perché provveda alla regolarizzazione catastale del bene, aggiornando la planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

Gli oneri per i ripristino e la regolarizzazione catastale del bene, possono essere quantificati forfettariamente in € 4.000,00 che verranno decurtati dal prezzo di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile *de quo*, come dichiarato dalla parte durante l'accesso, non è ricompreso in condominio e le spese per la manutenzione delle parti comuni sono ripartite bonariamente tra gli inquilini.

L'esecutata ha dichiarato inoltre che, a seguito di accordi con gli altri proprietari degli immobili ricompresi nel fabbricato, saranno presto eseguiti lavori di manutenzione sul tetto.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Moricone (RM) - Via Roma n. 68, piano 2.**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Moricone provincia di Roma, in Via Roma n.68.

Il fabbricato in cui l'unità immobiliare pignorata è ricompresa, è un palazzetto cielo terra, con accesso dal civico 68 di Via Roma, che identifica il portone di accesso dell'edificio, in alluminio e vetro.

L'edificio, in parte intonacato e in parte con conci sbazzati faccia a vista, non è dotato di ascensore ed si articola su tre piani fuori terra, più un piano seminterrato.

L'immobile pignorato è posto al secondo ed ultimo piano, ed è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, più due balconi (catastalmente tre) fruibili rispettivamente dal soggiorno con affaccio su Via Roma e da una delle camere da letto con affaccio su Via Don Domenico Santoro.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Moricone con i seguenti identificativi:

- Fig. 8, Part. 464, Sub. 9, Categoria A4

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni

pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 1.100,00 €/mq commerciale.

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico), con stato conservativo normale, varia da un minimo di 700,00 a un massimo di 1.000,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – Il semestre 2017*, territorio del Comune di Moricone, fascia centrale – zona centro abitato - Via Indipendenza).

In considerazione di quanto premesso, tenuto conto dell'assenza dell'ascensore, dello stato manutentivo dell'immobile e del fabbricato, degli imminenti lavori di restauro del tetto, risulta congruo applicare un valore di €/mq 800,00 commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Moricone (RM) - Via Roma n. 68, piano 2	56,75 mq	800,00 €/mq	€ 45.400,00	100,00	€ 45.400,00
Valore di stima:					€ 45.400,00

Valore di stima dell'immobile: € 45.400,00

In applicazione dell'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Da tale cifra dovranno inoltre essere decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene, quantificati forfettariamente in € 4.000,00 per cui si avrà:



Valore finale di stima:

€ 45.400,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti) - **€ 4.000,00** (per regolarizzazione urbanistico-edilizia) = **€ 36.860,00**

arrotondato a € 37.000,00

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.

Guidonia Montecelio, li 27/07/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 06 Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - 07 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 08 Visure conservatoria
- ✓ Altri allegati - 09 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 10 Attestazione invio perizia
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Moricone (RM) - Via Roma n. 68, piano 2.**



L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Moricone provincia di Roma, in Via Roma n.68.

L'immobile pignorato è posto al secondo ed ultimo piano, ed è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, più due balconi (catastalmente tre) fruibili rispettivamente dal soggiorno con affaccio su Via Roma e da una delle camere da letto con affaccio su Via Don Domenico Santoro.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Moricone con i seguenti identificativi:



- **Fg. 8, Part. 464, Sub. 9, Categoria A4**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Moricone (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della Zona omogenea B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale, sottozona B2.



In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

- Sistema del paesaggio insediativo

- Paesaggio degli insediamenti urbani: - Fascia di rispetto centro e nuclei storici 150 mt.



In base alla Tavola B, l'immobile ricade in:

- Aree urbanizzate.

Prezzo base d'asta: € 37.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N.134/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Moricone (RM) - Via Roma n. 68, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 464, Sub. 9, Categoria A4	Superficie	56,75 mq
Stato conservativo:	Allo stato l'appartamento versa in mediocri condizioni di manutenzione e uso, in quanto sia sui soffitti che sulle pareti, sono presenti numerosi segni di muffe, dovute a condensa superficiale. Il fabbricato di cui è parte, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, anche se, da quanto dichiarato dalla debitrice in seno di accesso, sono previsti lavori di manutenzione da effettuarsi sul tetto, che non è più in grado di garantire la tenuta all'acqua.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Moricone provincia di Roma, in Via Roma n.68. L'immobile pignorato è posto al secondo ed ultimo piano, ed è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, più due balconi (catastalmente tre) fruibili rispettivamente dal soggiorno con affaccio su Via Roma e da una delle camere da letto con affaccio su Via Don Domenico Santoro. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

