

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Giacomo Milana

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

PROCEDURA EI RGE 167/2023

promossa da

Aurora 2023 SPV S.R.L. Codice fiscale: 13080070967; Piazza Generale Armando Diaz N. 520100 - Milano (MI)

contro

IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE SITO NEL COMUNE DI VICOVARO (RM)

**Appartamento di Tipo civile, posto al piano primo, interno 2 (Cat. A/2)**

Accessibile da Via Colle Rosso n. 5, Comune di Vicovaro (RM), (immagine scattata a Dicembre 2024)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.197,00.....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

In data 07/01/2024, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Piazza santa Croce 3 - Tivoli (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Via Colle Rosso N. 5 , interno 2, piano 1°

UBICAZIONE:



DESCRIZIONE

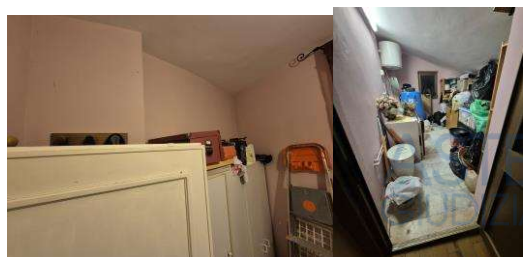
L'appartamento oggetto di procedura esecutiva immobiliare si trova all'interno di un fabbricato residenziale, sito in Via Colle Rosso n. 5, Comune di Vicovaro (RM), composto da un piano terra e due piani sovrastanti. All'interno sono stati ricavati tre appartamenti, uno per ogni piano accessibili attraverso una scala interna che dal piano terra conduce fino alla terrazza praticabile posta a copertura del fabbricato.

Trattasi di un appartamento di Tipo civile, posto al piano primo che è costituito da: ingresso; vano cucina abitabile; N. 1 Bagno; N. 2 camere da letto; un soggiorno/pranzo; un locale deposito e N. 3 balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Via Colle Rosso N. 5 , interno 2, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Deposito documentazione ex art. 567 comma 2 c. c.p.c. : TEMPESTIVO.

Completezza documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. nei confronti di tutti i comproprietari: REGOLARE

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

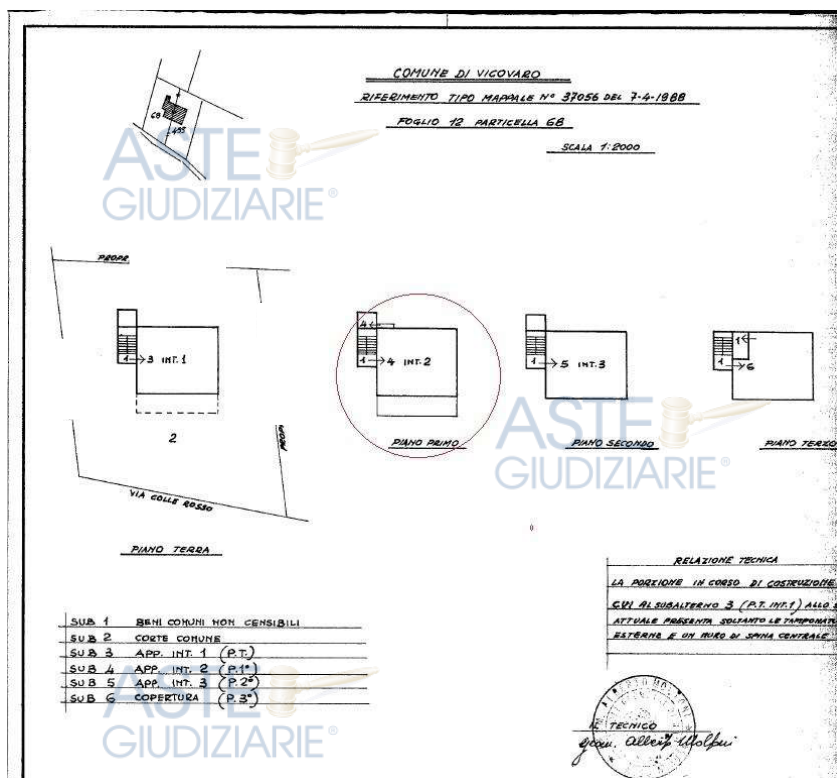
Al ventennio l'immobile oggetto della procedura era già intestato a [REDACTED] per la piena proprietà in virtù di Donazione per Atto a Rogito Notar Eugenio Tarsia del 03/03/1994 Repertorio N. 27916/9482 e trascritto a Roma 2 il 05/03/1994 al n. 5461 ed in virtù di successiva divisione per atto a Rogito Notar Eugenio Tarsia del 03/03/1994, trascritto a Roma 2 il 05/03/1994 al n. 5462

Alla data dell'acquisto: Stato civile coniugata in regime di comunione legale dei beni.

Alla data della notifica del pignoramento: Stato civile coniugata in regime di comunione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento interno 2 oggetto di Procedura esecutiva immobiliare confina con: l'appartamento interno 1 posto al piano terra con il Sub 4; appartamento interno 3 posto al piano secondo con il Sub 5 ; con la corte comune con il Sub 2 ed infine con i beni comuni non censibili con il Sub 1.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,95 m	primo
Balcone scoperto	34,00 mq	39,00 mq	0,25	9,75 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				164,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		164,75 mq	
---------------------------------------	--	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 03/03/1994	Titolare [REDACTED] ([REDACTED]). Diritto di proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 68, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 vani Rendita € 632,66 Piano primo
Dal 03/03/1994 al 08/01/2025	Titolare [REDACTED] [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 68, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 632,66 Piano primo

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

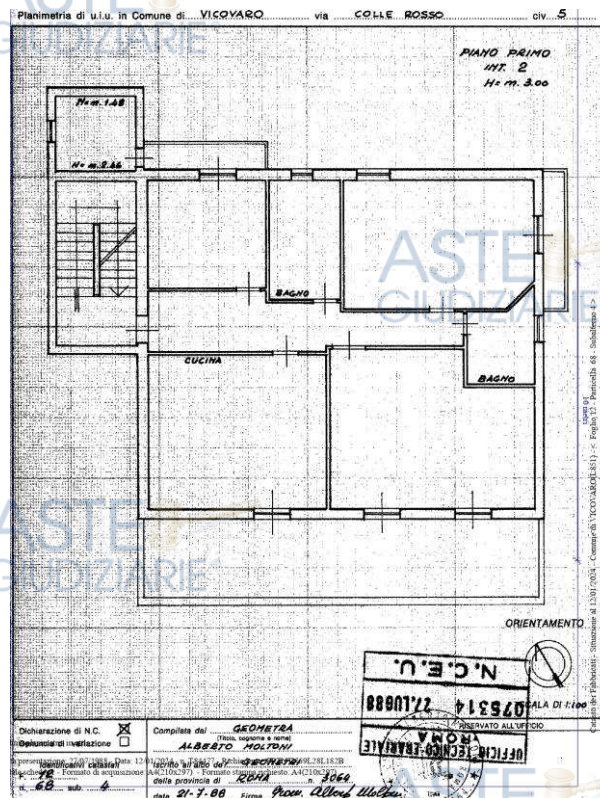
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	68	4		A2	3	7,0 vani	171 mq	632,66 €	primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La Planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:
diversa rappresentazione planimetrica:

- Non ci sono n. 2 vani bagno: Un vano è stato trasformato in un deposito
- Lo stato dei luoghi mostra una diversa distribuzione interna degli spazi



Planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Si precisa che la parte Esecutata risulta essere la sig.ra [REDACTED].

Si precisa che la parte debitrice risultano essere la sig.ra [REDACTED] suo marito.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Procedura versa in buone condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Si precisa che l'appartamento interno 2 contraddistinta con il Sub 4 condivide con gli appartamenti interno 1 e 3 delle aree contraddistinte con:

- Corte comune con il Sub 2
- Parti comuni non censibili con il Sub 1
- Piano 3 copertura con il Sub 6

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare non è gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni realizzate= con cordoli continui in calcestruzzo armato

Struttura portante= in Murature portanti in tufo e malta cementizia

Solai= misti in Laterizi di cotto, con travetti

Cordoli perimetrali= realizzati in cemento armato

Terreno di fondazione= descrivibile come roccioso abbastanza compatto

Copertura= solaio piano a lastrico solare praticabile

Pareti esterne= in tufo

Pareti interne= mattone forato in laterizio

Infissi interni= in alluminio anodizzato

Infissi esterni= in ferro

Pavimenti interni= in gres finto marmo

Pavimenti esterni= in gres porcellanato da esterno

Porte interne: in legno bugnato

Impianto elettrico= a norma del tipo sfilabile

Impianto Gas= bombolone GPL

Impianto termico: Ci sono n. 2 camini a legna ed una stufa a PELLET. inoltre è presente un vecchio impianto di riscaldamento a termosifoni in disuso.

Acqua sanitaria: riscaldata con scaldabagno elettrico.

Dotazioni comuni: Corte esterna; scala interna con vano scala di accesso all'appartamento interno 2, piano primo.

NON Allaccio alla pubblica fognatura-Fossa biologica in comune

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione immobiliare oggetto della procedura risulta occupata dalla parte Esecutata sig.ra [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1994 al 08/01/2025	Titolare [REDACTED] Proprietà per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA:	DONAZIONE-DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Eugenio Tarsia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/03/1994		
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che non ci sono Atti successivi al Pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 09/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma il 28/05/2002
Reg. gen. 21925 - Reg. part. 5143
Quota: 100%
Importo: € 104.000,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Data: 24/05/2002
Note: Debitore non datore di Ipoteca
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma il 24/03/2009
Reg. gen. 17247 - Reg. part. 5008
Quota: 100%
Importo: € 300.000,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Data: 28/04/2009

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 11/05/2023
Reg. gen. 26315 - Reg. part. 18374
Quota: 100%
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Si Precisa che il Comune di Vicovaro è dotato di Piano Regolatore Generale approvato in data 8.10.1955 - e di successiva

Variante Generale approvata con D.G.R.L. n. 5269 del 4.10.1983;

- che con Delibera G.R. n. 352 del 16.5.2008 (in S. O. n. 71 al BURL n. 24 del 28.6.2008) è stata approvata la Variante generale al PRG adottata con delibera C.C. n. 27 del 27.9.2003;

DATO ATTO CHE:

- negli strumenti di pianificazione sopra richiamati, è prevista la realizzazione della strada ricompresa nel Piano Particolareggiato del comparto di Colle Rosso in Zona C di Espansione;

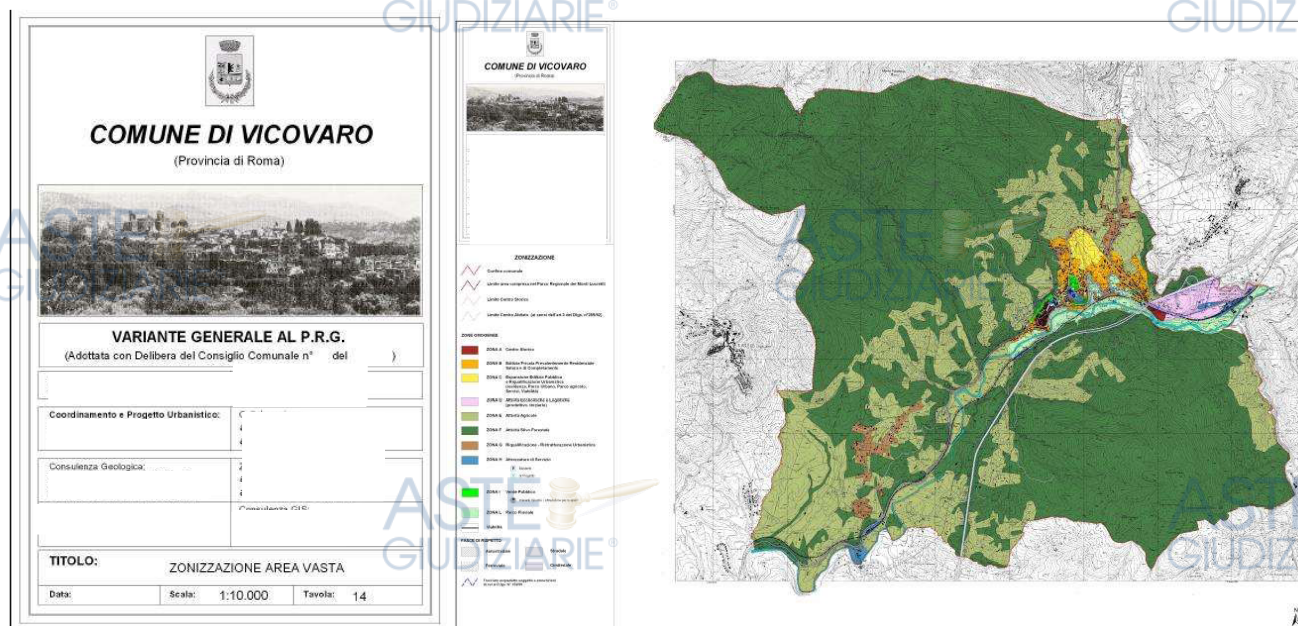
L'area sita in Località Colle Rosso nel Comune di Vicovaro (RM), al momento della sua costruzione si trovava in zona E/2-Agricola del P.R.G. vigente.

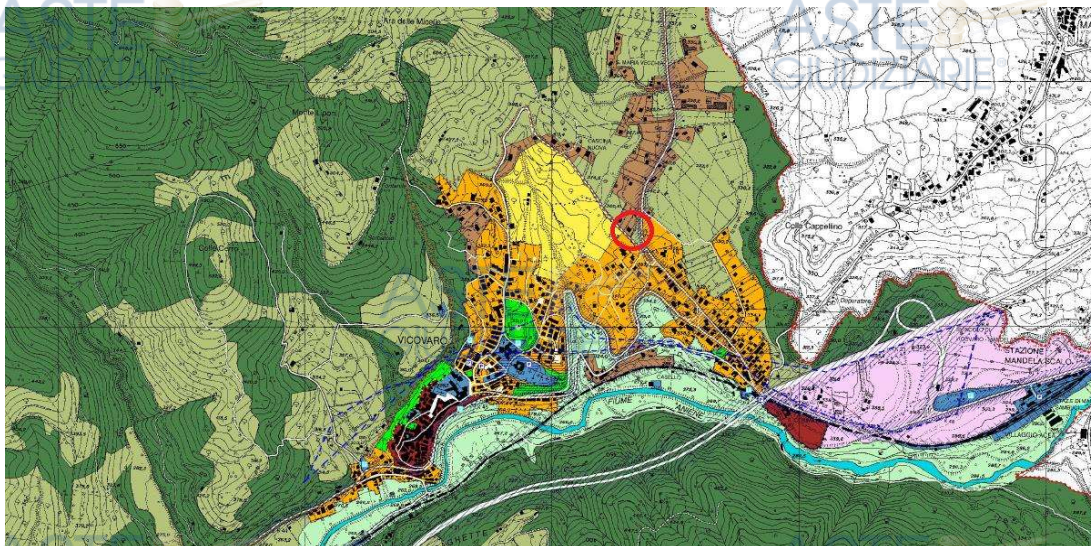
L'area è gravata da vincoli imposti dalla legge 1497/39 e dalla L.R. 431/85 .

Visto il Piano di assetto del Parco Regionale dei Monti Lucretili, approvato con delibera regionale del 02 febbraio 2000 n. 612, l'area interessata ricade in Zona De/1-Area di tutela paesistica e storico culturale.

Presenza di Vincolo idrogeologico di cui alla legge n. 3267 del 30/12/1923.

L'area oggi dove sorge il fabbricato si trova in Zona G di espansione-Riquilificazione e Ristrutturazione Edilizia da variante al PRG.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

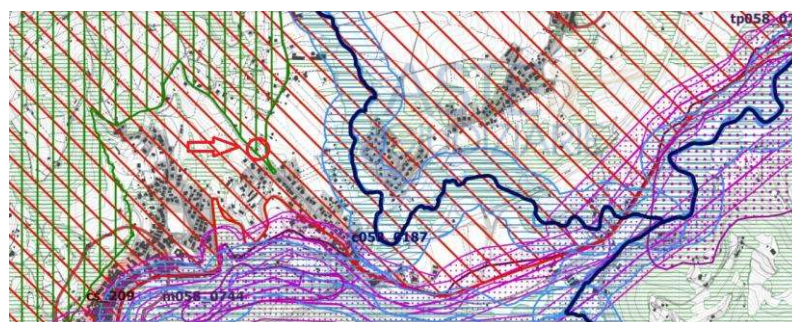
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ZONE OMOGENEE	
ZONA A	Centro Storico
ZONA B	Edilizia Privata Prevalentemente Residenziale Satura e di Completamento
ZONA C	Expansione Edilizia Pubblica e Riquadrificazione Urbanistica (residenza, Parco Urbano, Parco agricolo, Servizi, Viabilità)
ZONA D	Attività Economiche e Logistiche (produttivo, terziario)
ZONA E	Attività Agricole
ZONA F	Attività Silvo Forestale
ZONA G	Riquadrificazione - Ristrutturazione Urbanistica
ZONA H	Attrezzature di Servizio
ZONA I	Verde Pubblico
ZONA L	Parco Fluviale



Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004		
a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
g058_001	g) protezione delle aree boscate	art. 39 NTA
h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
a058_001	è riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058 codice ISTAT della provincia 001 numero progressivo	

ASTE
PTPR LAZIO-TAVOLA B

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

PTPR LAZIO TAVOLA A

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Domanda di Sanatoria presentata dal [REDACTED] in data 31 luglio del 1986, protocollo N. 5009.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'appartamento oggetto di Procedura esecutiva immobiliare è legittimato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria legge 47/85- PRATICA EDILIZIA N. 456 20/06/2002- Protocollo n. 3596 08/06/2002.

-Rilasciato NULLA OSTA dal Parco Natura Regionale dei Monti SIMBRUINI, di cui all'art. 32 della legge 47/85 ai sensi

dell'art. 28 L.R. N. 29 del 06/10/19997 art. 9 L.R. N. 24 del 06/07/19998 e D.L. 490/99.

-Nulla Osta PAESISTICO rilasciato dalla Regione Lazio Protocollo n. 3952 del 17 giugno del 1997.

-Nulla Osta Idrogeologico rilasciato dalla Regione Lazio Protocollo N. 6203 del 16/11/1992 Posizione IV/2/138.

-Certificato di Idoneità Statica Protocollo N.3862 del 15/04/1992.

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.

Si precisa che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il Progetto in sanatoria allegato alla Concessione in sanatoria Pratica N. 456/2002.

Le difformità accertate in sede di sopralluogo sono:

- 1.Nuova distribuzione degli spazi interni
- 2.Una variazione geometrica dei muri esterni che ha portato ad un aumento di superficie e cubatura.

- La distribuzione degli spazi interni può essere sanata con una CILA in Sanatoria.

- Mentre la variazione geometrica dei muri esterni (che ha portato ad un aumento di cubatura il cui scostamento però, dai parametri autorizzati è di misura contenuta), non può essere considerata un illecito edilizio.

Secondo la Riforma "Salva Casa" (D.L. 69/2024), convertita nella Legge 105/2024, è stato introdotto l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, che disciplina le tolleranze costruttive. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il comma 1-bis prevede che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisca violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti:

- 2% per unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri quadrati;
- 3% per unità immobiliari con superficie utile compresa tra 300 e 500 metri quadrati;
- 4% per unità immobiliari con superficie utile compresa tra 100 e 300 metri quadrati;
- 5% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 metri quadrati;
- 6% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati.

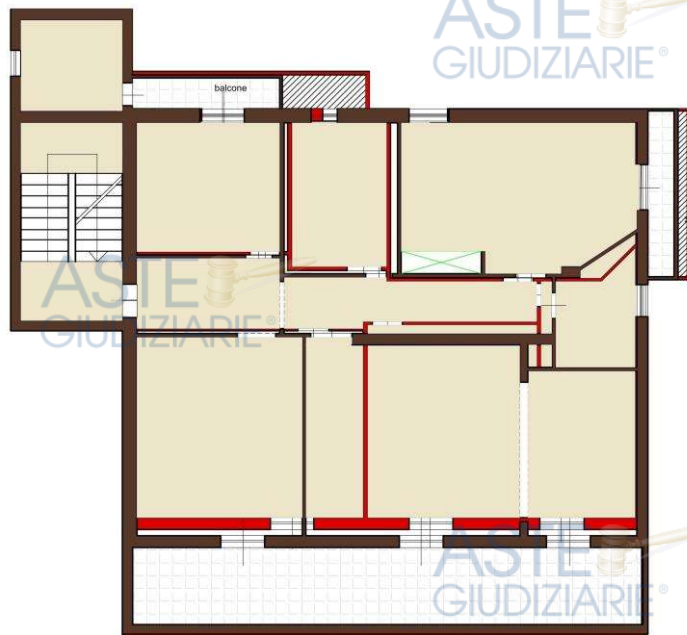
Pertanto, per appartamenti come quello in oggetto, con superficie lorda compresa tra 100 e 300 metri quadrati, è consentito uno scostamento pari al 4% delle misure previste nel titolo abilitativo.



Progetto Concessione in sanatoria N. 456/2002



Planimetria rilievo stato dei luoghi



- Pianta Rilievo
- Pianta progetto in Sanatorio
- ▨ Superficie non realizzata

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che non risulta costituito un Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Via Colle Rosso N. 5 , interno 2, piano 1°
L'appartamento oggetto di procedura esecutiva immobiliare si trova all'interno di un fabbricato residenziale, sito in Via Colle Rosso n. 5, Comune di Vicovaro (RM), composto da un piano terra e due piani sovrastanti. All'interno sono stati ricavati tre appartamenti, uno per ogni piano accessibili attraverso una scala interna che dal piano terra conduce fino alla terrazza praticabile posta a copertura del fabbricato. Trattasi di un appartamento di Tipo civile, posto al piano primo che è costituito da: ingresso; vano cucina abitabile; N. 1 Bagno; N. 2 camere da letto; un soggiorno/pranzo; un locale deposito e N. 3 balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 68, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 155.194,50

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.

Zona Centro abitato

Valore di 1 Fascia-Comune di Vicovaro (RM)

Borsino immobiliare Provincia di Roma: Abitazione Civile- Min. € 784,00, Medio € 982,00, Max € 1.180,00

OMI: Min. € 700,00, Medio € 850,00, Max. € 1.000,00

Mercato immobiliare Vicovaro (RM): Medio 994,00

TOTALE VALORE MEDIO ALMQ: € 942,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vicovaro (RM) - Via Colle Rosso N. 5, interno 2, piano 1°	164,75 mq	942,00 €/mq	€ 155.194,50	100,00%	€ 155.194,50
Valore di stima:					€ 155.194,50

Valore di stima: € 155.194,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
C.I.L.A. in Sanatoria	1200,00	€
Sanzione pecuniaria	1000,00	€
Richiesta agibilità	1500,00	€
APE	200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

L'unità immobiliare è sita nel centro abitato della località di Vicovaro Mandela (RM).

- Epoca Costruzione: anno 1974
- Qualità di costruzione: MEDIO-1 Fascia nella zona di Località Colle Rosso
- Stato di Manutenzione e conservazione: Buono

Applicazione coefficiente di deprezzamento= 0.90

Oltre ad applicare un parametro riduttivo relativo allo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, sono state detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità compresi gli oneri per i diritti di istruttoria della pratica.

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 06/03/2025

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fratini Antonio**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Verbale di Accesso
- ✓ Allegato 2 - Richiesta accesso agli atti con Protocollo
- ✓ Allegato 3 - Estratto di Mappa
- ✓ Allegato 4 - Elaborato Planimetrico
- ✓ Allegato 5- Visure Storiche Catastali
- ✓ Allegato 6- Atto di provenienza - Atto Notarile
- ✓ Allegato 7 - Planimetria Catastale
- ✓ Allegato 8 - Rilievo Metrico Stato dei Luoghi e Titolo Edilizio
- ✓ Allegato 9 - Riproduzione planimetrie del progetto allegato al titolo edilizio in sanatoria

- ✓ Allegato 10 – Trascrizioni Pregiudizievoli
- ✓ Allegato 11 – Inserimento Toponomastico
- ✓ Allegato 12 - Inquadramento Urbanistico (PRG)
- ✓ Allegato 13- PTPRLazio Tavola A e B
- ✓ Allegato 14 - Titoli Abilitativi
- ✓ Allegato 15 – Rilievo Fotografico
- ✓ Allegato 16 – Certificati anagrafici ed Estratto di Matrimonio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Via Colle Rosso N. 5 , interno 2, piano 1°
L'appartamento oggetto di procedura esecutiva immobiliare si trova all'interno di un fabbricato residenziale, sito in Via Colle Rosso n. 5, Comune di Vicovaro (RM), composto da un piano terra e due piani sovrastanti. All'interno sono stati ricavati tre appartamenti, uno per ogni piano accessibili attraverso una scala interna che dal piano terra conduce fino alla terrazza praticabile posta a copertura del fabbricato. Trattasi di un appartamento di Tipo civile, posto al piano primo che è costituito da: ingresso; vano cucina abitabile; N. 1 Bagno; N. 2 camere da letto; un soggiorno/pranzo; un locale deposito e N. 3 balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 68, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si Precisa che il Comune di Vicovaro è dotato di Piano Regolatore Generale approvato in data 8.10.1955 - e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R.L. n. 5269 del 4.10.1983; - che con Delibera G.R. n. 352 del 16.5.2008 (in S. O. n. 71 al BURL n. 24 del 28.6.2008) è stata approvata la Variante generale al PRG adottata con delibera C.C. n. 27 del 27.9.2003; DATO ATTO CHE: - negli strumenti di pianificazione sopra richiamati, è prevista la realizzazione della strada ricompresa nel Piano Particolareggiato del comparto di Colle Rosso in Zona C di Espansione; L'area sita in Località Colle Rosso nel Comune di Vicovaro (RM), al momento della sua costruzione si trovava in zona E/2-Agricola del P.R.G. vigente. L'area è gravata da vincoli imposti dalla legge 1497/39 e dalla L.R. 431/85 . Visto il Piano di assetto del Parco Regionale dei Monti Lucretili, approvato con delibera regionale del 02 febbraio 2000 n. 612, l'area interessata ricade in Zona De/1-Area di tutela paesistica e storico culturale. Presenza di Vincolo idrogeologico di cui alla legge n. 3267 del 30/12/1923. **L'area oggi dove sorge il fabbricato si trova in Zona G di espansione-Riqualificazione e Ristrutturazione Edilizia da variante al PRG.**

Prezzo base d'asta: € 122.197,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.197,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vicovaro (RM) - Via Colle Rosso N. 5 , interno 2, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 68, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	164,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di Procedura versa in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di procedura esecutiva immobiliare si trova all'interno di un fabbricato residenziale, sito in Via Colle Rosso n. 5, Comune di Vicovaro (RM), composto da un piano terra e due piani sovrastanti. All'interno sono stati ricavati tre appartamenti, uno per ogni piano accessibili attraverso una scala interna che dal piano terra conduce fino alla terrazza praticabile posta a copertura del fabbricato. Trattasi di un appartamento di Tipo civile, posto al piano primo che è costituito da: ingresso; vano cucina abitabile; N. 1 Bagno; N. 2 camere da letto; un soggiorno/pranzo; un locale deposito e N. 3 balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La porzione immobiliare oggetto della procedura risulta occupata dalla parte Esecutata [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma il 28/05/2002
Reg. gen. 21925 - Reg. part. 5143
Quota: 100%
Importo: € 104.000,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Data: 24/05/2002
Note: Debitore non datore di Ipotec
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma il 24/03/2009
Reg. gen. 17247 - Reg. part. 5008
Quota: 100%
Importo: € 300.000,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Data: 28/04/2009

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 11/05/2023
Reg. gen. 26315 - Reg. part. 18374
Quota: 100%
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura