

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANOASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA EI RGE 196/2023

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fratini Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 196/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ****ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE SITO NEL COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO (RM)



Appartamento di Tipo Economico, posto al piano terzo, interno 4 (Cat. A/3)

Accessibile da Piazza Giovanni XXIII, Comune di Castelnuovo di Porto (RM), (immagine scattata a Luglio 2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 196/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.855,82	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

All'udienza del 24/02/2024, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Piazza Santa Croce n. 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 28/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Piazza Giovanni (Ventitreesimo) XIII N. 4, interno 4, piano 3

UBICAZIONE:**DESCRIZIONE**

L'appartamento oggetto di Relazione stimativa è posto al terzo piano di un fabbricato costituito da un'ala centrale che si articola su un piano interrato, un piano seminterrato, un piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto ed un'ala laterale costituita da n. 3 piani fuori terra.

Si accede all'appartamento salendo dalla scala comune; passando attraverso un cancelletto posto a confine con il vano scala (posto proprio tra l'ala centrale e quella laterale posta a sinistra rispetto al fronte principale), si entra in un piccolo balconcino esterno (ad uso esclusivo) che conduce al portone d'ingresso.

L'appartamento è composto da: un lungo corridoio d'ingresso; un vano cucina/Pranzo; un vano camera da letto/soggiorno; da n. 2 camere da letto, un bagno ed un balcone scoperto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/07/2024.

Custode delle chiavi: Avvocato Laura Fioramanti

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 Castelnuovo di Porto (RM) - Piazza Giovanni (Ventitreesimo) XIII N. 4, interno 4, piano 3

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:

- **** Omissis **** (Proprietà per 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà per 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà per 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà per 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (Cognome da nubile **** Omissis ****) sono proprietari ciascuno per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento posto al terzo piano, oggetto di relazione stimativa confina:
con vano Scala; con il Sub 7, Distacchi salvi altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	89,80 mq	1,00	89,80 mq	3,00 m	terzo
Balcone scoperto	5,52 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				91,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1992 al 21/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 115, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 568,10

		Piano terzo
Dal 21/02/2000 al 11/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 115, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 568,10 Piano terzo
Dal 11/01/2006 al 19/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 115, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 112,00 mq Rendita € 568,10 Piano terzo
Dal 11/01/2006 al 19/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 115, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 112,00 mq Rendita € 568,10 Piano terzo

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

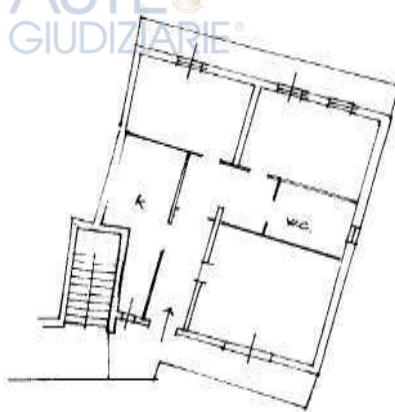
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	115	8		A3	2	5,5 vani	112,00 mq	568,1 €	terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si evidenziano alcune difformità esterne. Nella planimetria catastale, il balcone esterno posto di fronte all'ingresso dell'appartamento si estende fino sotto la finestra della camera da letto, affacciata sulla strada principale. Nello stato dei luoghi, invece, esiste solo la porzione di balcone antistante l'ingresso, mentre la parte che dovrebbe proseguire sotto la finestra della camera da letto non è stata realizzata; al suo posto è presente un cornicione aggettante composto da tegole in laterizio, non calpestabile. Anche il balcone scoperto retrostante non è stato realizzato.

Inoltre, attualmente, sul terrazzino davanti al portone d'ingresso dell'appartamento è presente una tettoia in ferro con copertura in onduline di metallo, che non risulta né nella planimetria catastale né nell'ultimo titolo edilizio disponibile (Concessione per esecuzione lavori, pratica n. 14 del 27/02/1981).

**Rilievo stato dei luoghi****Planimetria catastale**

PRECISAZIONI

Il sottoscritto CTU ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Castelnuovo di Porto (RM); dall'accesso è scaturito che la Concessione in sanatoria n. 765 rilasciata in data 6 febbraio 2006 a seguito di una Domanda di sanatoria presentata dal sig. _____ protocollo N. 583 del 30 settembre 1986, è andata persa o distrutta in seguito ad un allagamento scaturito all'interno dell'archivio comunale.

PATTI

Non esistono Atti di Locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di Relazione stimativa versa in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono identificate con: la scala Comune che conduce ai vari piani abitati; i spazi ad ogni piano di entrata agli appartamenti privati; l'atrio d'ingresso alla scala principale.
Non C'è un Condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui insiste l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in Calcestruzzo Armato
Strutture Verticali con Pilastri e Travi in Calcestruzzo Armato
Copertura a doppia Falda
Manto di copertura a tegole
Pareti interne realizzate con mattone forato in laterizio
Pareti esterne realizzate con doppio mattone forato in laterizio con interposta intercapedine
Pavimenti interni in monocottura
rivestimento bagno e cucina in piastrelle di ceramica
Pavimento esterno balconi in mattonelle di Clinker
Finestre e Persiane in legno
Porte interne e portone d'ingresso fuori misura in legno
Controsoffitto in cartongesso con faretti
Impianto termico a caldaia e caloriferi- C'è anche un caminetto a legna in cucina
Impianto gas termico e cucina con bombole
Impianto elettrico non a norma 46/90
Impianto acque nere collegato con fognatura comunale
Impianto acqua sanitaria collegato con rete idrica comunale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da informazioni assunte sul luogo gli esecutati hanno lasciato l'immobile da tempo ormai.
In data 16/07/2024 si è eseguito il secondo sopralluogo con accesso forzoso in presenza dei carabinieri e del fabbro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1992 al 21/02/2000	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIBOLDI	03/12/1992	24232	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2000 al 11/01/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		SUGLIA ESTER	21/02/2000	85813	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	25/02/2000	4614	
		Registrazione			
Dal 11/01/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Floridi Giovanni	11/01/2006	14361	9528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/01/2006	1100	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2006	**** Omissis ****				
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Floridi Giovanni	11/01/2006	14361	9528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/01/2006	110	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non ci sono Atti successivi al Pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Roma il 13/01/2006

Reg. gen. 374 - Reg. part. 0

Quota: 100%

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Floridi Giovanni

Data: 11/01/2006

N° repertorio: 14362

N° raccolta: 9529

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 07/06/2023

Reg. gen. 22396 - Reg. part. 0

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Particolareggiato in Variante della frazione di Ponte Storto Comune di Castelnuovo di Porto (RM), prevede le destinazioni ZONE C2 e C3. Zona residenziale di nuovo impianto a carattere semintensivo e a carattere estensivo.

Nella Zona non ci sono Vincoli: vincolo idrogeologico; vincolo paesistico; storico artistico e archeologico.



PRG



PTPR-Tavola A



PTPR-Tavola B

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967
- Fabbricato ampliato con nulla Osta per esecuzioni Lavori Pratica N. 276 del 24/04/1971
- Licenza per esecuzione lavori Pratica n. 944 del 09/04/1975
- Licenza per esecuzione lavori Pratica N. 1072 del 14/09/1976
- Concessione per esecuzione lavori Pratica n. 1264 del 01/12/1977
- Edificato con Licenza Edilizia N. 59/1980
- Concessione in Variante N. 14 del 18/02/1981
- Dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 13 aprile 1982
- Condono L.47/85 Istanza del 30/09/1986 Protocollo n. 6014 Pratica N.583
- Concessione Edilizia in sanatoria N. 765 del 6 febbraio 2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Con l'accesso agli atti effettuato in data 18 marzo 2024, il sottoscritto CTU ha potuto reperire solo il progetto della Variante n. 14/81 alla licenza edilizia n. 59/1980, che autorizzava la costruzione del fabbricato, il cui impianto planimetrico risulta assolutamente non conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda l'ultimo intervento edilizio che ha coinvolto l'intero immobile (Concessione Edilizia in sanatoria n. 765/2006, pratica n. 1057), negli archivi comunali è disponibile solo il provvedimento, il frontespizio dell'elaborato grafico e la nota prot. 6966 del 16/04/2024 a firma del Responsabile, che attesta la non reperibilità di specifica documentazione (trasmessa via mail il 16/04/2024). Inoltre, si allega lo stralcio della domanda di sanatoria n. 583 prot. 6014 del 30/09/1986.

In seguito a un allagamento degli archivi comunali avvenuto nel 1995, sono andati persi gli elaborati planimetrici che avrebbero consentito di legittimare l'ampliamento effettuato sull'immobile situato al piano terzo. Tuttavia, è possibile fare riferimento alla norma sulla definizione dello stato legittimo, modificata con il decreto-legge 29/05/2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, convertito in legge il 24/07/2024 n. 105. Tali disposizioni si applicano quando esista un principio di prova del titolo abilitativo, del quale tuttavia non sia disponibile una copia, come in questo caso.

Pertanto, in assenza degli elaborati planimetrici di progetto allegati alla concessione smarrita, che molto probabilmente legittimavano gli abusi effettuati successivamente al rilascio della Variante n. 14/81, sarà necessario, ai fini della redazione di un'esatta elaborazione grafica dell'immobile e della determinazione del suo stato legittimo, fare riferimento alla planimetria catastale redatta in data 07/03/1988 in occasione della domanda di condono n. 583 (legge 47/85). La planimetria catastale, redatta in occasione della domanda di sanatoria, riflette quasi fedelmente lo stato dei luoghi e presumibilmente quanto sanato con la Concessione n. 765/2006, di cui si allega solo il frontespizio del progetto e l'istanza di rilascio della sanatoria cartacea.

Le uniche difformità rilevate tra la planimetria catastale e quanto presumibilmente sanato con la Concessione in sanatoria n. 765 riguardano:

- Il balcone esterno antistante l'ingresso, che non si estende fino sotto la finestra della camera da letto/soggiorno, ma risulta presente solo la porzione di fronte all'ingresso dell'appartamento.
- Il balcone scoperto retrostante non è stato realizzato.

Pertanto, sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria per regolarizzare queste parziali difformità (art. 34 e 37 del Testo Unico dell'Edilizia), in conformità con le nuove disposizioni introdotte dal decreto-legge 29/05/2024, n. 69, che ha modificato il TUE con l'introduzione dell'art. 36-bis, volto a superare il requisito della doppia conformità nei casi di parziali difformità come quello in esame.



Planimetria stato dei luoghi Planimetria pratica N. 14/1981 Planimetria catastale 07/03/88

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Piazza Giovanni (Ventitreesimo) XIII N. 4, interno 4, piano 3

L'appartamento oggetto di Relazione stimativa è posto al terzo piano di un fabbricato costituito da un'ala centrale che si articola su un piano interrato, un piano seminterrato, un piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto ed un'ala laterale costituita da n. 3 piani fuori terra. Si accede all'appartamento salendo dalla scala comune; passando attraverso un cancelletto posto a confine con il vano scala (posto proprio tra l'ala centrale e quella laterale posta a sinistra rispetto al fronte principale), si entra in un piccolo balconcino esterno (ad uso esclusivo) che conduce al portone d'ingresso. L'appartamento è composto da: un lungo corridoio d'ingresso; un vano cucina/Pranzo; un vano camera da letto/soggiorno; da n. 2 camere da letto, un bagno ed un balcone scoperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 115, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 103.189,44

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.

Borsino immobiliare Provincia di Roma: Min. 768,00, Medio 1.029,00, Max 1.290,00

OMI: Min. 900,00, Medio 1.100,00, Max. 1.300,00

Mercato immobiliare Castelnuovo di Porto (RM): Medio 1.255,00

TOTALE VALORE MEDIO AL MQ: € 1.128,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelnuovo di Porto (RM) - Piazza Giovanni (Ventitreesimo) XIII N. 4, interno 4, piano 3	91,48 mq	1.128,00 €/mq	€ 103.189,44	100,00%	€ 103.189,44
Valore di stima:					€ 103.189,44

Valore di stima: € 103.189,44**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	35,00	%
SCIA in Sanatoria	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1200,00	€
Richiesta Agibilità	1200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 56.855,82

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.

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 03/10/2024**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fratini Antonio**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli Atti (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Particelle catastali (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Residenza (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 19/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titoli Abilitativi (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie di Rilievo (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR Lazio- Tavole A-B (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizioni Pregiudizievoli (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 19/07/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Piazza Giovanni (Ventitreesimo) XIII N. 4, interno 4, piano 3
L'appartamento oggetto di Relazione stimativa è posto al terzo piano di un fabbricato costituito da un'ala centrale che si articola su un piano interrato, un piano seminterrato, un piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto ed un'ala laterale costituita da n. 3 piani fuori terra. Si accede all'appartamento salendo dalla scala comune; passando attraverso un cancelletto posto a confine con il vano scala (posto proprio tra l'ala centrale e quella laterale posta a sinistra rispetto al fronte principale), si entra in un piccolo balconcino esterno (ad uso esclusivo) che conduce al portone d'ingresso. L'appartamento è composto da: un lungo corridoio d'ingresso; un vano cucina/Pranzo; un vano camera da letto/soggiorno; da n. 2 camere da letto, un bagno ed un balcone scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 115, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Particolareggiato in Variante della frazione di Ponte Storto Comune di Castelnuovo di Porto (RM), prevede le destinazioni ZONE C2 e C3. Zona residenziale di nuovo impianto a carattere semintensivo e a carattere estensivo. Nella Zona non ci sono Vincoli: vincolo idrogeologico; vincolo paesistico; storico artistico e archeologico.

Prezzo base d'asta: € 56.855,82



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 196/2023 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.855,82**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelnuovo di Porto (RM) - Piazza Giovanni (Ventitreesimo) XIII N. 4, interno 4, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 115, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	91,48 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di Relazione stimativa versa in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di Relazione stimativa è posto al terzo piano di un fabbricato costituito da un'ala centrale che si articola su un piano interrato, un piano seminterrato, un piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto ed un'ala laterale costituita da n. 3 piani fuori terra. Si accede all'appartamento salendo dalla scala comune; passando attraverso un cancelletto posto a confine con il vano scala (posto proprio tra l'ala centrale e quella laterale posta a sinistra rispetto al fronte principale), si entra in un piccolo balconcino esterno (ad uso esclusivo) che conduce al portone d'ingresso. L'appartamento è composto da: un lungo corridoio d'ingresso; un vano cucina/Pranzo; un vano camera da letto/soggiorno; da n. 2 camere da letto, un bagno ed un balcone scoperto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Roma il 13/01/2006

Reg. gen. 374 - Reg. part. 0

Quota: 100%

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Floridi Giovanni

Data: 11/01/2006

N° repertorio: 14362

N° raccolta: 9529

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 07/06/2023

Reg. gen. 22396 - Reg. part. 0

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura