

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Alessandra Pannunzi

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

PROCEDURA EI RGE 277/2024

promossa da

UNICREDIT S.P.A. Codice fiscale: 00348170101; Partita IVA: 00348170101; Piazza GAE AULENTI n. 3, 20100 - Milano (MI)

contro



L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare si trova sito in Via Parco della Rimembranza N. 12, Comune di Castel Madama (RM), posto al Piano quarto.



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	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 277/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.318,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

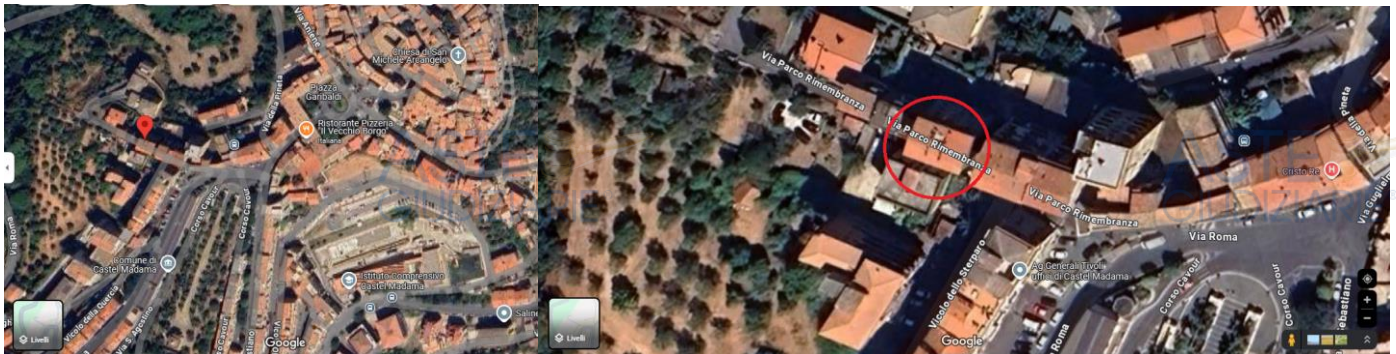
In data 08/09/2024, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Piazza Santa Croce, 3 - 00019 - Tivoli (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Madama (RM) - Via Parco della Rimembranza n. 12, piano 4

UBICAZIONE:

Via Parco della Rimembranza n. 12, Piano quarto



Trattasi di un appartamento di tipo popolare posto al quarto piano di un fabbricato costituito da n. 5 livelli fuori terra collegati da una scala interna senza ascensore.

L'appartamento è composto da un locale adibito ad angolo cottura/pranzo; un WC ed un locale adibito a camera da letto.

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 Castel Madama (RM) - Via Parco della Rimembranza n. 12, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Deposito EX art. 567 comma 2 c. c.p.c.

Si Precisa che la certificazione notarile è stata depositata in data 03/09/2024. Considerata la richiesta di proroga depositata telematicamente dal creditore procedente in data 31/07/2024 (prima della scadenza dei 45 gg. dalla notifica di Pignoramento) e autorizzata dal GE in data 14/08/2024 il deposito deve ritenersi tempestivo in quanto avvenuto nel termine prorogato di 90 gg. dalla notifica del Pignoramento avvenuta il 28/06/2024.

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

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

- [Proprietà 1/1]

Si precisa che alla data dell'acquisto dell'immobile (15/11/2006) oggetto di pignoramento immobiliare la parte esecutata era di stato civile Libero.

CONFINI

L'appartamento oggetto di Pignoramento con il SUB 13, confina con il SUB 14, il SUB 15 e Vano scale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,50 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,80 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 12/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 30, Sub. 13 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,0 vani Rendita € 82,63 Piano quarto
Dal 12/10/2006 al 02/03/2007		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 30, Sub. 13 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,0 vani Rendita € 82,63 Piano quarto
Dal 02/03/2007 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 30, Sub. 13 Categoria A4

		Cl.2, Cons. 2,0 vani Superficie catastale 51,00 mq Rendita € 82,63 Piano quarto
--	--	--

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

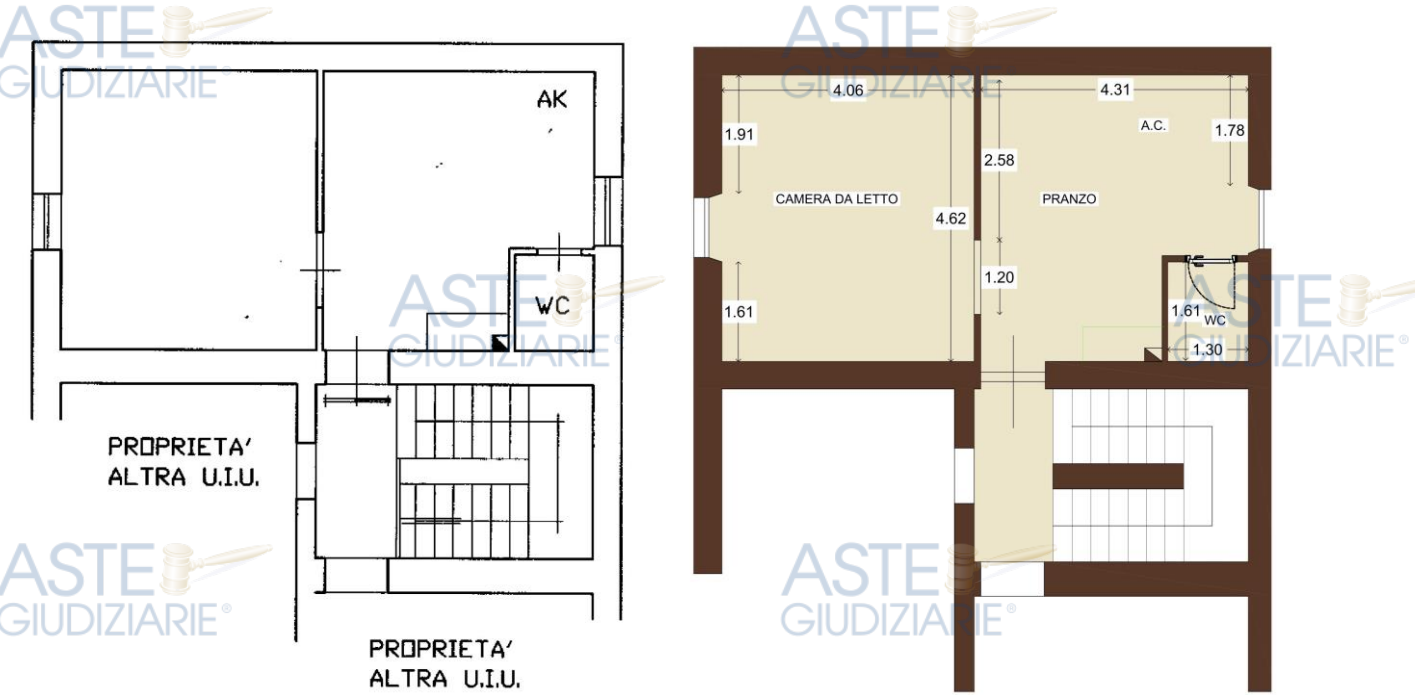
Si precisa che alla data del 12/10/2006 viene eseguita un’esatta rappresentazione grafica dell’immobile, Pratica n. RM0769041.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	30	13		A4	2	2 vani	51,00 mq	82,63 €	quarto	

Corrispondenza catastale

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



Planimetria catastale

Planimetria Stato dei Luoghi

PRECISAZIONI

Si precisa che:

- Dall'esame degli atti vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato e l'intestatario del bene pignorato.
- Dall'esame degli atti risulta esservi coincidenza tra il soggetto esecutato e il destinatario del titolo esecutivo.
- Vi è corrispondenza tra il diritto reale (1/1 del diritto di proprietà) di cui l'esecutato è titolare con quanto effettivamente pignorato.

Si precisa che all'atto di verificare lo stato legittimo dell'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, il sottoscritto ha preso in considerazione una serie di informazioni:

- In comune non esiste titolo edilizio a partire dal 1956
- Le foto di partono dal 1960-63
- L'originale di Impianto va dagli anni 1886 al 1956 non in tutti i Comuni. Ma l'intervallo di tempo favorisce l'ipotesi di un ante 40.

Tuttavia la tipologia strutturale ed il tipo impianto murario insieme alle testimonianze del luogo e delle cartografie storiche suggerisce l'ipotesi che l'immobile sia stato realizzato prima del 1942. La planimetria storica introvabile è stata sostituita dalla planimetria catastale in atti redatta per redigere esatta rappresentazione grafica nel 2006.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento versa in uno stato di conservazione NORMALE, (anche se l'impianto del gas è fuori norma e manca un sistema di riscaldamento idoneo, come da fotografie allegate. Il sottoscritto come riportato sul verbale di accesso, ha rilevato che non sussistono lavori urgenti da fare; tuttavia si rinvenivano due bombole del gas con una tubazione volante obsoleta di cui si richiede al conduttore in sede di sopralluogo, di rimuoverle immediatamente.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento si trova all'interno di un fabbricato in cui non risulta costituito un regolare condominio; tuttavia le parti comuni di cui si può essere certi sono l'atrio di accesso che contiene le cassette postali, il vano scala interno ed i vani di accesso ai singoli appartamenti su ogni piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: A Sacco

Altezza interna utile: 2.80 ml

Strutture Verticali: struttura portante a blocchi di tufo

Copertura: A falde in calcestruzzo armato
Manto di Copertura: a tegole
Pareti esterne: in blocchi di tufo
Pareti interne: in blocco laterizio forato
Infissi interni: in PVC
Infissi esterni: persiane in legno
Impianto elettrico: obsoleto
Impianto idrico: allacciato alla rete idrica comunale
Impianto termico: non è presente nessun impianto di riscaldamento né autonomo né centralizzato, solo un camino a legna fuori uso.
Impianto del Gas: a bombole
Acqua calda sanitaria: Scaldabagno elettrico.
Pavimento interno: con parquet laminato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/06/2023
- Scadenza contratto: 15/06/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato in data 05/12/2024 risulta essere occupato dal sig. e dalla famiglia dello stesso in virtù di contratto di locazione abitativa agevolata della durata di tre anni con proroga automatica per ulteriori due anni stipulato in data 15/06/2023 opponibile alla procedura perché registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 23/06/2023 ovvero in data anteriore alla data di notifica della trascrizione del Pignoramento dell'immobile avvenuta il 12/08/2024. Il Canone corrisposto dal locatore ammonta ad € 3.000,00 annue pari ad € 250,00 mensili.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 07/10/2002 al		Compravendita

15/11/2006	Trascrizione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Leofreddi Andrea	07/10/2002	8498	
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	09/10/2002		30540
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 15/11/2006	Notaio Taddei Alessandro	15/11/2006	12932	6752
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	22/11/2006		45752
	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.

Si precisa che non esistono 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

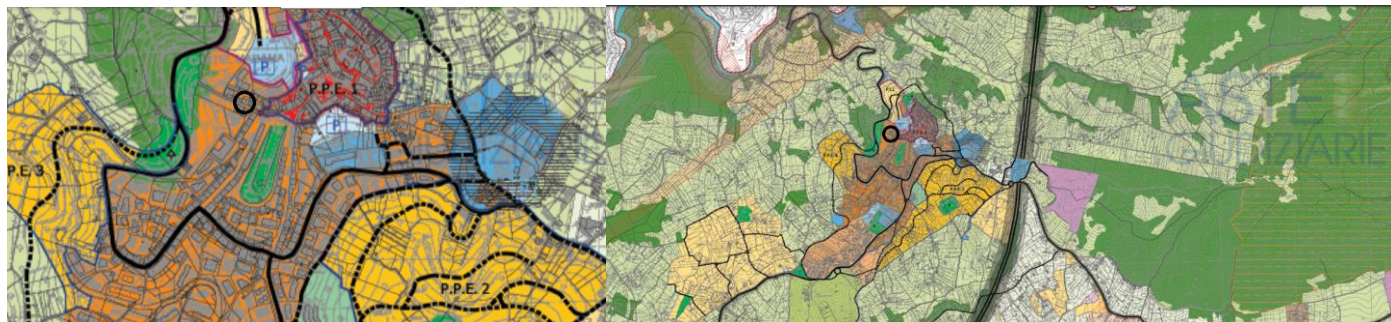
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 22/11/2006
Reg. gen. 0 - Reg. part. 18978
Quota: 100%
Importo: € 160.000,00
A favore di Banca Per La Casa SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Data: 15/11/2006
N° repertorio: 12932
N° raccolta: 6752

ASTE
GIUDIZIARIE®
Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/08/2024
Reg. gen. 34715 - Reg. part. 46908
Quota: 100%
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento oggetto di pignoramento sito in Via della Rimembranza n. 12 si trova in Zona B di PRG (variante Generale) CENTRO URBANO CONSOLIDATO-Sottozona B1.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
10 di 21





COMUNE DI CASTEL MADAMA
(Provincia di Roma)



VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

ELABORATO: Zonizzazione

TAVOLA
8

Scala di rappresentazione: 1:10.000

Il Sindaco:
Giuseppe Salinetti

Il Segretario Comunale:
Giovanni Battista Di Rollo

Assessore all'Urbanistica:
Amerina Paolacci

Coordinamento e progetto Urbanistico: arch. Elisabetta Cicerchia

Collaborazione: arch. Valeria Stumbo
arch. Maria Grazia Vittoriano

ZONE OMOGENEE:



Zona A Centro storico



Zona B Centro Urbano Consolidato

B1 - Edilizia prevalentemente residenziale di recupero e di completamento



B2 - Edilizia prevalentemente residenziale con pianificazione particolareggiata definita



Zona C Nuclei Urbani di Completamento, Espansione e Riqualificazione Urbanistica

C1 - Ambiti prevalentemente residenziali soggetti a piano attuativo di iniziativa pubblica



C2 - Ambiti prevalentemente residenziali soggetti a piano attuativo di iniziativa privata



Zona D Attività Economiche e Produttive

- Artigianali
- Industriali
- Commerciali
- Direzionali
- Stoccaggi/Depositi
- Logistica



Zona E Attività Agricole e del Paesaggio Agricolo

Ea - Aree Caratterizzate da produzione specializzata (lotto minimo 20.000 mq)



Eb - Aree a non elevato frazionamento fondiario (lotto minimo 50.000 mq)



Ec - Aree utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali e per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola (lotto minimo 10.000 mq)



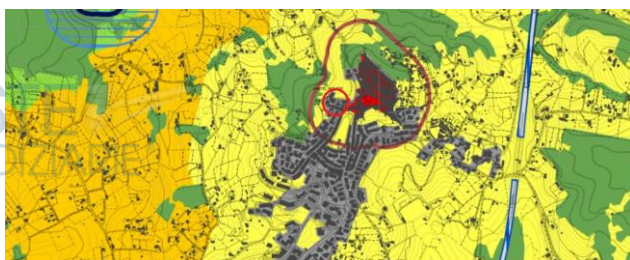
Zona F Attrezzature di Servizio

F1 - Servizi pubblici territoriali e locali



F2 - Servizi privati e di uso pubblico

PTPR LAZIO-TAVOLA A



Sistema del Paesaggio Insediativo



Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto



Parchi, Ville e Giardini Storici



Paesaggio degli Insediamenti Urbani



Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

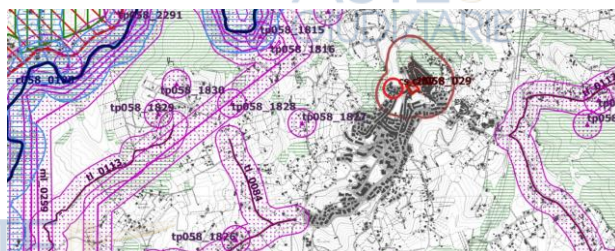


Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso



Reti, Infrastrutture e Servizi

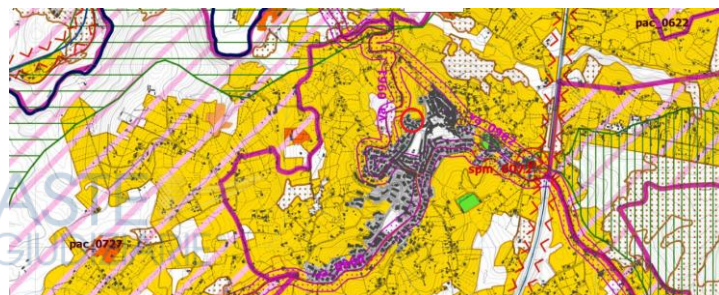
PTPR LAZIO-TAVOLA B



aree urbanizzate del PTPR

limiti comunali

PTPR LAZIO-TAVOLA C



Beni del Patrimonio Culturale		
bpa_001	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972, Legge di ratifica 184 del 06/04/1977
ara_001	Beni del patrimonio archeologico	Art. 10 D.Lgs. 43/2004
arp_001	Beni del patrimonio archeologico	Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.
ca_001	Centri antichi, necropoli, abitati	"Forma Italia" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carica Archeologica" - Prof. Giuseppe Longo
va_001	Viabilità antica	Fascia di rispetto 50 mt.
sam_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico	Art. 10 D.Lgs. 43/2004
spm_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico	Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.
pv_001	Parchi, giardini e ville storiche	Art. 15 L.R. 34/1998, Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999
vi_001	Viabilità e infrastrutture storiche	Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999
sac_001	Beni areali	Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999, L.R. 68/1983
spc_001	Beni puntuali	Fascia di rispetto 100 mt.
cc_001	Beni areali	
cc_001	Beni puntuali	Fascia di rispetto 100 mt.
lc_001	Beni lineari	Fascia di rispetto 100 mt.
cp_001	Viabilità di grande comunicazione	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
ca_001	Ferrovia	L.R. 27 del 20/11/2001
di_001	Grandi infrastrutture (aeroporti, porti e centri intermodali)	
	Tessuto urbano	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, etc.)	

NON CI SONO VINCOLI OSTATIVI

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.

L'Immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare è stato costruito prima del 1942, della legge 1150 che introduceva l'obbligo per gli immobili siti all'interno del centro abitato, di presentare licenza edilizia.

A conferma di quanto dichiarato è stato allegato l'Originale di Impianto.

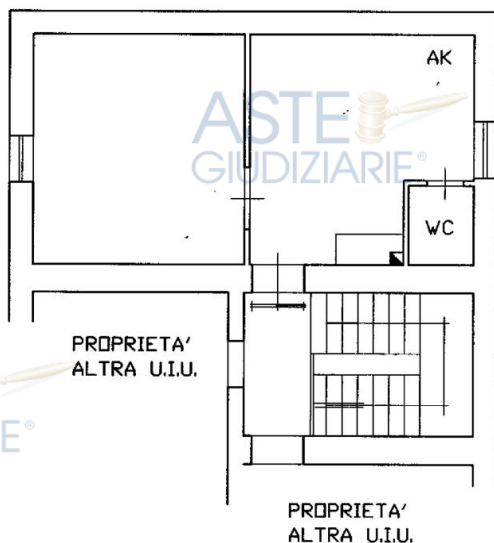
Inoltre il Comune di Castel madama ha inviato al sottoscritto una dichiarazione con la quale si dichiara che a seguito di visure e ricerche effettuate presso gli archivi comunali, non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia collegata ai nominativi degli ultimi proprietari:

Pertanto l'immobile è legittimato non solo dalla sua preesistenza nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio ma anche dall'ultima planimetria in atti redatta come VARIAZIONE del 12/10/2006 Pratica n. RM0769041 in atti dal 12/10/2006 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 103137.1/2006).

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.

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultima planimetria in atti redatta in data 12/10/2006 Pratica n. RM0769041 presentata al fine di redigere l'esatta rappresentazione grafica dell'immobile ed unica planimetria in grado di legittimare lo stato dei luoghi.



Planimetria in Atti conforme allo stato dei luoghi



ORIGINALE DI IMPIANTO



ASTE
GIUDIZIARIE® COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

Antonio

Arch. Fratini

Pec: a.fratini@archrm.it

Prot 5579

14 APR. 2025

Oggetto: Istanza accesso agli atti Prot. 4192 del 19.03.2025
Richiedente Arch. Fratini Antonio

Con riferimento alla richiesta in oggetto, a seguito di visure e ricerche effettuate presso gli archivi comunali, non è stata rintracciata alcuna pratica collegata al nominativo da Voi fornito (

Resta bene inteso che che ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01 punto 1-bisPer gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

Il Responsabile del Settore II
Arch. Mara Falconi



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che L'immobile oggetto di Procedura esecutiva immobiliare ricade in un condominio che però non risulta costituito in quanto non esiste un amministratore nominato. A svolgere la semplice mansione di raccolta soldi per i pagamenti di luce scale e pulizie è una condomina (la sig.ra) alla quale è intestata l'utenza elettrica delle scale del fabbricato. Il conduttore afferma di aver corrisposto per il periodo da novembre 2023 a giugno 2024 alla sig.ra l'importo di € 89,45 a titolo di oneri condominiali ma non è in possesso della ricevuta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Madama (RM) - Via Parco della Rimembranza n. 12, piano 4
Trattasi di un appartamento di tipo popolare posto al quarto piano di un fabbricato costituito da n. 5 livelli fuori terra collegati da una scala interna senza ascensore. L'appartamento è composto da un locale adibito ad angolo cottura/pranzo; un WC ed un locale adibito a camera da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 30, Sub. 13, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.650,00
Provincia: ROMA
Comune: Castel Madama
Fascia/zona Centro abitato
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente:
Destinazione: Residenziale

II Semestre 2024

Borsino immobiliare Provincia di Roma= MIN 697,00 € MED 874,00 € MAX 1.050,00 €

OMI= MIN 700,00 € MED 875,00 € MAX 1.050,00 €

Mercato immobiliare di Castel Madama (RM)= MED 1.161,00 €

VALORE MEDIO= 970,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel Madama (RM) - Via Parco della Rimembranza n. 12, piano 4	45,00 mq	970,00 €/mq	€ 43.650,00	100,00%	€ 43.650,00

Valore di stima: € 43.650,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Contratto di Locazione Opponibile	10,00	%
APE	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 33.318,00

Qualità dell'immobile Popolare
Età dell'immobile oltre i 60 anni
L'immobile versa in uno stato di manutenzione NORMALE;
Coefficiente di riduzione= -5%

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 16/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale primo Accesso
- ✓ N° 2 Altri Allegati - Verbale secondo Accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Richiesta di Accesso agli Atti
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Originale di Impianto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura Storica Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Trascrizione Atto Notarile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 10 Altri allegati - PTPR Lazio-Tavole A-B-C
- ✓ N° 11 Altri allegati - Foto-Google Maps
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trascrizioni Pregiudizievoli
- ✓ N° 13 Altri Allegati - Contratto di Locazione
- ✓ N° 14 Altri allegati - Titoli Edilizi
- ✓ N° 15 Altri Allegati - Planimetria di Rilievo
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificati Anagrafici
- ✓ N° 17 Altri allegati - Rilievo Fotografico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Madama (RM) - Via Parco della Rimembranza n. 12, piano 4
Trattasi di un appartamento di tipo popolare posto al quarto piano di un fabbricato costituito da n. 5 livelli fuori terra collegati da una scala interna senza ascensore. L'appartamento è composto da un locale adibito ad angolo cottura/pranzo; un WC ed un locale adibito a camera da letto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 30, Sub. 13, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento oggetto di pignoramento sito in Via della Rimembranza n. 12 si trova in Zona B di PRG (variante Generale) CENTRO URBANO CONSOLIDATO-Sottozona B1.

Prezzo base d'asta: € 33.318,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 277/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.318,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Madama (RM) - Via Parco della Rimembranza n. 12, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 30, Sub. 13, Categoria A4	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento versa in uno stato normale di conservazione come da fotografie allegate. Il sottoscritto come riportato sul verbale di accesso, ha rilevato che non sussistono lavori urgenti da fare; tuttavia si rinvencono due bombole del gas con una tubazione volante obsoleta di cui si richiede al conduttore in sede di sopralluogo, di rimuoverle immediatamente.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di tipo popolare posto al quarto piano di un fabbricato costituito da n. 5 livelli fuori terra collegati da una scala interna senza ascensore. L'appartamento è composto da un locale adibito ad angolo cottura/pranzo; un WC ed un locale adibito a camera da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 22/11/2006

Reg. gen. 0 - Reg. part. 18978

Quota: 100%

Importo: € 160.000,00

A favore di Banca Per La Casa SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Data: 15/11/2006

N° repertorio: 12932

N° raccolta: 6752

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Roma il 12/08/2024

Reg. gen. 34715 - Reg. part. 46908

Quota: 100%

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura