

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bernardini Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 283/2024 del R.G.E.
promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 283/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec in data del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Via Anicia, 16 - 00036 - Palestrina (RM), email arch.ignazio.bernardini@gmail.com, PEC i.bernardini@pec.archrm.it, Tel. 348 3386506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Fabbricato sito in Galliciano nel Lazio (RM), in catasto in via Colle Mainello di sotto snc, sul posto in via Puglia.

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato da cielo a terra articolato in piano S1, piano T e piano 1, con annessa corte giardino.

Al momento dell'accesso è risultato così composto:

_ al piano S1 una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura oltre ad un bagno e tre locali ad uso cantina/ripostiglio.

_ al piano T un'abitazione composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio, un corridoio di disimpegno e balcone.

_ al piano 1, disimpegnato da una scala esterna chiusa parte con tamponature e parte a vetri, un'abitazione composta da soggiorno pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni, cabina armadio e ripostiglio oltre ad un balcone.

_ sulla corte giardino, a confine con le particelle 530 e 522, insiste una struttura coperta chiusa su tre lati adibita a posti auto.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirli.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti, alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è depositata certificazione notarile ex Art. 567 secondo comma c.p.c. a firma del Dott. Luca DELL'AQUILA, Notaio in Orta di Atella, datata due settembre 2024.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come da estratto per riassunto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Montecompatri il matrimonio è stato contratto in data 09/08/1981 e non risulta nessuna annotazione a margine.

CONFINI

Il compendio confina con via Puglia, particella 522, particella 530, particella 528.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
magazzino piano S1	92,00 mq	122,00 mq	0,2	61,00 mq
abitazione PT	102,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq
balcone PT	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq
abitazione P1 sottotetto	102,00 mq	122,00 mq	0,8	97,6 mq
balcone P1	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq
corte giardino piano T	Catastale 1,784,00 mq	Catastale 1,784,00 mq	10% fino a 25mq, l'eccedenza al 2%	37,68 mq
Superficie convenzionale complessiva arrotondata al mq:				322,00 mq

Le consistenze si riferiscono a quanto regolarmente autorizzato o sanabile.

Nello specifico per superficie convenzionale si intende la superficie complessiva risultante dalla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero, o al 50% se in comunione con altre unità immobiliari, per uno spessore massimo rispettivamente di 50 cm e 25 cm;
2. della superficie omogeneizzata / ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), e di servizio (cantine, sottotetti, posti auto coperti e scoperti, box).
3. le risultanze sono arrotondate al metro quadro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1980 al 02/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 529 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001784 Reddito dominicale € 11,52 Reddito agrario € 6,45
Dal 02/12/1985 al 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 529, Sub. 501 Categoria A7 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 991,60 Piano S1-T-1
Dal 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 529, Sub. 501 Categoria A7 Cl.5, Cons. 12 vani Superficie Totale: 273 m ² , escluse aree scoperte: 245 mq Rendita € 991,60 Piano S1-T-1

DATI CATASTALI

Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
16	529	501	A7	5	12 vani	Totale: 273 m ² Totale: escluse aree scoperte: 245 m ²	991,6 €	S1-T-1

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali non corrispondono con lo stato dei luoghi che risultano variati. Nello specifico si riscontra una diversa distribuzione interna, cambio d'uso, variazione delle bucature, oltre alla presenza di una costruzione adibita a posti auto coperti insistente sul terreno. Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere prima a sanare le difformità e quindi provvedere all'aggiornamento catastale. Il tutto è meglio dettagliato al seguente punto regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare per quanto potuto accertare.

PATTI

Nulla da rilevare per quanto potuto accertare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, con riferimento alla tipologia ed all'anno di costruzione, si presenta in normali condizioni di manutenzione.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica.



L'immobile non è parte di un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nulla risulta. Si rimette attestazione rilasciata dall'Università Agraria di Galliciano nel Lazio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato realizzato con struttura mista in muratura portante e cemento armato. La copertura è a tetto con tegole laterizie, i prospetti sono rifiniti ad intonaco graffiato. Gli infissi delle finestre sono in alluminio con persiane in ferro. In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è abitato da due nuclei familiari che sono:

- _ nucleo familiare composto dalla **** Omissis **** insieme ai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.
- _ nucleo familiare composto dalla **** Omissis **** insieme al marito **** Omissis ****.

Il tutto come meglio dettagliato nel verbale di accesso versato in atti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1980 al 14/11/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio Pennacchia	14/02/1980	11166	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/02/1980	4703	3823
Dal 14/11/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmin Andretta	14/11/2005	16.125-16.148	8.773
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/02/2006	6645	3598

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 17/02/2006

Reg. gen. 8968 - Reg. part. 2689

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale

Data: 15/02/2006

N° repertorio: 7162

- **ipoteca volontaria** derivante da atto a garanzia di mutuo

Iscritto a roma 2 il 04/08/2011

Reg. gen. 44014 - Reg. part. 8658

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Notaio Vincenzo Tavassi di Roma

Data: 02/08/2011

N° repertorio: 10748

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 28/08/2024

Reg. gen. 47729 - Reg. part. 35314

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Trattandosi di fabbricati non è stato necessario richiedere il CDU. Comunque come da interrogazione del Geoportale cartografico di Città metropolitana di Roma Capitale, Sistema informativo territoriale (SIT), l'area risulta in zona agricola E, ed è sottoposta a vincolo Paesaggistico, Protezione zone di interesse archeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Galliciano nel Lazio l'immobile è attinente ai seguenti titoli/pratiche edilizi:

- _ domanda per la costruzione di una scala in c.a., sospesa in attesa della definizione della pratica di condono edilizio con comunicazione prot. n.88/89 del 25/03/1989;
- _ concessione edilizia in sanatoria n.751 del 19/07/2004 pratica n.1816 L 47/85;
- _ autorizzazione allo scarico n.529 del 22/12/2005 a mezzo impianto evapo-traspirazione;

Non risulta l'agibilità e l'autorizzazione allo scarico a mezzo impianto evapo-traspirazione non risulta rinnovata entro i quattro anni dal rilascio.

Con riferimento alle pratiche edilizie sopra menzionate si significa che lo stato dei luoghi è differente e pertanto non conforme.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- _ al piano S1 cambio d'uso da non residenziale a residenziale, diversa distribuzione interna, variazione delle bucature (chiusura, apertura, spostamento);
- _ al piano T diversa distribuzione interna, variazione delle bucature (chiusura, apertura, spostamento), eliminazione della scala a chiocciola di collegamento con il piano 1 e quindi frazionamento del piano T dal piano 1;
- _ al piano 1 diversa distribuzione interna, variazione delle bucature (chiusura, apertura, spostamento), eliminazione della scala a chiocciola di collegamento con il piano T e quindi frazionamento del piano T dal piano 1, costruzione di una scala in cemento armato chiusa parte a tamponatura e parte a vetri di collegamento ed accesso al piano 1;
- _ sulla corte giardino, a confine con le particelle 530 e 522, insiste una struttura coperta chiusa su tre lati adibita a posti auto: non è autorizzata e va rimossa;
- _ risulta realizzati dei locali sotto il balcone del piano terra: non sono autorizzati e vanno rimossi;
- _ risulta realizzato un locale ripostiglio al piano terra: non è autorizzato e va rimosso;

Si ritiene possibile sanare lo stato dei luoghi come segue:

- _ al piano S1, presentare una SCIA in sanatoria in riferimento alla diversa distribuzione, alla variazione delle bucature ed al contempo ripristinare la destinazione d'uso non residenziale;

_ al piano terra, presentare una scia a sanatoria in riferimento alla diversa distribuzione, alla variazione delle bucatore, all'eliminazione della scala di collegamento con il piano 1 e conseguente frazionamento;

_ al piano 1, presentare una scia in sanatoria in riferimento alla diversa distribuzione, alla variazione delle bucatore, all'eliminazione della scala di collegamento con il piano T e conseguente frazionamento, alla realizzazione della scala in c.a. esterna che comunque dovrà essere priva di tamponature ad eccezione dei parapetti di contenimento;

Si significa che il terreno su cui insiste il fabbricato ricade in zona agricola di PRG e che è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.42 del PTPR Lazio approvato, vale a dire ricade in zona sottoposta a Protezione zone di interesse archeologico. In relazione alla costruzione della scala esterna, la SCIA in sanatoria è rilasciabile **fatto salvo quanto all'art. 167 d.lgs. n. 42/2004** che prevede: *"1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.....(omissis) 4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. 5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.....(omissis)"*

Si significa altresì che trattandosi anche di opere a carattere strutturale, quanto sopra è da intendersi **fermo restando quanto all' Art. 19 "Violazioni delle norme sismiche" del Regolamento regionale 26 Ottobre 2020 n. 26 e s.m.i.** In particolare si significa che in questa sede non si può entrare nel merito di quanto all' Art. 19 "Violazioni delle norme sismiche" del Regolamento regionale 26 Ottobre 2020 n. 26 e s.m.i. per un'eventuale verifica strutturale e relativa stima. Detto articolo recita testualmente : *" 1.I soggetti di cui all'articolo 103 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, incaricati della vigilanza per il rispetto delle NCT come definite all'articolo 2, comma 1, lettera b) , appena accertato un fatto costituente violazione delle norme sismiche vigenti, compilano processo verbale ai sensi dell'articolo 96 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, trasmettendolo al comune competente e alla direzione regionale competente, ai fini dell'adozione dei provvedimenti previsti dalla Parte II,*

Capo IV, Sezione III, del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche e dal Capo II, Sezione II, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) e successive modifiche 2. Il dirigente dell'area regionale del Genio Civile competente per territorio trasmette, ai sensi dell'articolo 96, comma 2 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, il processo verbale, con le sue deduzioni, all'autorità giudiziaria competente, al SUE o al SUAP e al richiedente di cui all'articolo 4, comma 1, specificando, laddove ne sussistano i presupposti e a seconda della tipologia di violazione di carattere strutturale, le modalità per regolarizzare l'opera rispetto alla normativa antisismica vigente, attraverso la presentazione di apposita richiesta sull'applicativo OPENGONIO. 3. Il richiedente di cui all'articolo 4, comma 1, in conformità a quanto previsto dall'allegato A al presente regolamento, può formulare le proprie controdeduzioni alle deduzioni di cui al comma 2 presentandole tramite l'applicativo OPENGONIO. 4. Il dirigente di cui al comma 2, previo esame della Commissione sismica di cui all'articolo 3 esprime un parere in merito alle controdeduzioni previste al comma 3: a) in caso di parere favorevole, senza la prescrizione di interventi di adeguamento dell'opera il procedimento di competenza dell'area regionale del Genio Civile si conclude con il rilascio del parere; b) in caso di parere favorevole con la prescrizione di interventi di adeguamento dell'opera, dopo la comunicazione della sentenza o del decreto di cui all'articolo 101 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, il richiedente avvia, per gli interventi di adeguamento, la richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 4, con inizio lavori, relazione a strutture ultimate e certificato di collaudo statico. 5. I lavori da eseguirsi per l'adeguamento dell'opera di cui al comma 4, lettera b), sono subordinati all'esito favorevole del procedimento penale passato in giudicato, comunicato ai sensi dell'articolo 101 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche."

Tenuto conto tutto quanto sopra, si stima un costo a corpo di € 30.000,00, somma che verrà detratta dal valore finale di stima.

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.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirli. Si significa altresì che non risulta l'agibilità e che l'autorizzazione allo scarico a mezzo impianto evapo-traspirazione non risulta rinnovata entro i quattro anni dal rilascio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è gestito in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Con riferimento a quanto autorizzato o eventualmente sanabile, fabbricato da cielo a terra articolato in piano S1, piano T e piano 1, con annessa corte giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 529, Sub. 501, Categoria A7

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

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa si è proceduto secondo il metodo per valori tipici, sulla base delle quotazioni correnti. Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

- _taglio;
- _stato conservativo;
- _vetustà;
- _qualità delle finiture;
- _dotazione impiantistica;
- _dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici ecc);
- _caratteristiche posizionali e qualitative (piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc.);
- _qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato da cielo a terra articolato in piano S1, piano T e piano 1, con annessa corte giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 529, Sub. 501, Categoria A7	322 mq	900 €/mq	€ 289.800,00	100%	€ 289.800,00
Valore di stima:					€ 289.800,00

Il valore di stima viene poi abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Pertanto risulta: € 289.800,00x 0,9 = € 260.820,00.

Dal valore così determinato si detraggono i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale per cui risulta:
€ 260.820,00 -€ 30.000,00 = 230.820,00 ovvero in c.t. per eccesso € 231.000,00

Valore finale di stima:

€ 231.000,00

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.

Palestrina, data del deposito telematico

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ignazio Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ rilievo
- ✓ documentazione fotografica
- ✓ atto di provenienza
- ✓ estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine
- ✓ documentazione catastale
- ✓ attestazione Università Agraria
- ✓ pratiche edilizie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

In Galliciano nel Lazio (RM), alla via Puglia snc sul posto, in catasto alla via Colle Mainello di sotto snc. Con riferimento a quanto autorizzato o eventualmente sanabile, trattasi di fabbricato da cielo a terra articolato in piano S1 con destinazione magazzino/cantina, piano T con destinazione abitazione, piano 1 con destinazione abitazione, annessa corte giardino circostante. Le finiture consistono in pavimenti di monocottura, intonaco tinteggiato per i soffitti e le pareti, oltre che rivestimento ceramico per bagno e cucina. Gli infissi delle finestre sono in alluminio con persiane in ferro. Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirli. Il fabbricato è realizzato con struttura mista in muratura portante e cemento armato. La copertura è a tetto con tegole laterizie, i prospetti sono rifiniti ad intonaco graffiato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 529, Sub. 501, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Trattandosi di fabbricati non è stato necessario richiedere il CDU ma comunque come da interrogazione del Geoportale cartografico di Città metropolitana di Roma Capitale, Sistema informativo territoriale (SIT), l'area risulta in zona agricola E, ed è sottoposta a vincolo Paesaggistico, Protezione zone di interesse archeologico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

Ubicazione:	Gallicano nel Lazio (RM) - in catasto Colle Mainello di sotto snc, sul posto via Puglia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Con riferimento a quanto autorizzato o eventualmente sanabile, trattasi di fabbricato da cielo a terra articolato in piano S1 con destinazione magazzino/cantina, piano T con destinazione abitazione, piano 1 con destinazione abitazione, annessa corte giardino circostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 529, Sub. 501, Categoria A7.	Superficie convenzionale complessiva arrotondata al mq Le consistenze si riferiscono a quanto regolarmente autorizzato o sanabile.	322,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, con riferimento alla tipologia ed all'anno di costruzione, si presenta in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	In Gallicano nel Lazio (RM), alla via Puglia snc sul posto, in catasto alla via Colle Mainello di sotto snc. Con riferimento a quanto autorizzato o eventualmente sanabile, trattasi di fabbricato da cielo a terra articolato in piano S1 con destinazione magazzino/cantina, piano T con destinazione abitazione, piano 1 con destinazione abitazione, annessa corte giardino circostante. Le finiture consistono in pavimenti di monocottura, intonaco tinteggiato per i soffitti e le pareti, oltre che rivestimento ceramico per bagno e cucina. Gli infissi delle finestre sono in alluminio con persiane in ferro. Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirli. Il fabbricato è realizzato con struttura mista in muratura portante e cemento armato. La copertura è a tetto con tegole laterizie, i prospetti sono rifiniti ad intonaco graffiato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 529, Sub. 501, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Trattandosi di fabbricati non è stato necessario richiedere il CDU ma comunque come da interrogazione del Geoportale cartografico di Città metropolitana di Roma Capitale, Sistema informativo territoriale (SIT), l'area risulta in zona agricola E, ed è sottoposta a vincolo Paesaggistico, Protezione zone di interesse archeologico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è abitato da due nuclei familiari che sono: _ nucleo familiare composto dalla **** Omissis **** insieme ai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****. _ nucleo familiare composto dalla **** Omissis **** insieme al marito **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 17/02/2006

Reg. gen. 8968 - Reg. part. 2689

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale

Data: 15/02/2006

N° repertorio: 7162

- **ipoteca volontaria** derivante da atto a garanzia di mutuo

Iscritto a roma 2 il 04/08/2011

Reg. gen. 44014 - Reg. part. 8658

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Notaio Vincenzo Tavassi di Roma

Data: 02/08/2011

N° repertorio: 10748

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 28/08/2024

Reg. gen. 47729 - Reg. part. 35314

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura