

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 338/2020

Giudice d'Esecuzione: Dr.ssa Francesca Coccoli

Custode Giudiziario: Avv. Augusto Colatei

C.T.U.: Arch. Stefano Lucarini

Promossa da:

PURPLE SPV S.r.l.

Codice fiscale: 04846340265

Via Alfieri n.1

31015 - Conegliano (TV)

Contro:

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE EX ART. 568 C.P.C. ARCH. STEFANO LUCARINI



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarietà | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisioni | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 5 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli | 7 |
| Normativa urbanistica | 7 |
| Regolarità edilizia | 7 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Osservazioni alla Perizia di Stima e risposta del CTU | 9 |
| Stima / Formazione lotti | 9 |
| Elenco allegati | 12 |
| Riepilogo bando d'asta | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare r.g.e.i. 338/2020 | 14 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00 | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 15 |



INCARICO

In data 21/11/2021, il sottoscritto Arch. Lucarini Stefano, con studio in Piazza Costaguti, 11 - 00186 - Roma (RM), email arch.lucarini@gmail.com, PEC s.lucarini@pec.archrm.it, Tel. 349 3150823, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene unico** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato, presumibilmente di inizio '900, realizzato in aderenza ad altri fabbricati, di uguali caratteristiche costruttive, tipici del tessuto edilizio del centro storico di Genazzano (Rm). Il fabbricato, localizzato nelle immediate vicinanze di Castello Colonna e con affaccio principale su via del Papa, è realizzato in muratura portante intonacata, presenta una copertura a due falde in legno e laterizi, ed è caratterizzato in facciata da marcapiani, marcadavanzali e cornici finestre tinteggiate a contrasto rispetto alle pareti. Visivamente risulta in buono stato di conservazione sia nelle murature che nelle finiture. In particolare, il bene oggetto di stima, è un immobile ad uso residenziale posto al 1° piano e composto da soggiorno, cucina e bagno, il tutto in buono stato di conservazione con buone finiture e completo di impianti funzionanti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene unico** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1

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 al seguente esecutato:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di stima presenta il suo unico affaccio su via del Papa e direttamente confinante su tre lati con altre unità immobiliari (part.103-501-83).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 46,00 mq | 58,00 mq | 1,00 | 58,00 mq | 3,40 m | 1P |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 58,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 58,00 mq | | |

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è un trilocale di 46 mq utili composto da soggiorno, cucina e bagno, con soffitti in legno a vista e pavimentazione in piastrelle di cotto d'epoca il tutto ben conservato e mantenuto.

A seguito di regolarizzazione edilizia dell'immobile la consistenza catastale passerà da 58 mq a 52 mq (vedere "Regolarità edilizia " pag.8) **(integrazione in risposta alle osservazioni prodotte da parte dell'esecutato come da Verbale d'Udienza del 15/12/2022)**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-----------|---|
| Dal 27/03/1998 | | Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 102, Sub. 4 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1 |
| Dal 27/03/1998 al 03/07/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 102, Sub. 4 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 51,65 Piano 1 |
| Dal 03/07/2007 al 15/10/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 102, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 103,29 Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 34 | 102 | 4 | | A4 | 3 | 2,5 vani | 58 mq | 103,29 € | 1 | | |

Corrispondenza catastale

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

Il bene oggetto di stima differisce dalla planimetria catastale solo per la mancanza di un vano di passaggio sulla parete divisoria fra soggiorno e cucina. I dati catastali corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento ad eccezione del numero civico 28 (attualmente n.26) e del piano terra (dato catastale errato in quanto il bene si trova al 1° Piano). Sarà necessario aggiornare i dati catastali con indicazione corretta del piano.

PRECISAZIONI

- Attualmente il bene oggetto di stima è ubicato al 1° piano in via del Papa n. 26
- I dati catastali dovranno essere aggiornati in quanto la consistenza catastale dell'immobile, a seguito di regolarizzazione, passerà da 58 mq a 52 mq (vedere "Regolarità edilizia " pag.8)

(integrazione in risposta alle osservazioni prodotte da parte dell'esecutato come da Verbale d'Udienza del 15/12/2022)

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima, si presenta in buono stato conservativo sia internamente nelle finiture e impianti, sia esternamente per quanto riguarda la facciata e il vano scala in comune con altre proprietà.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato con altre proprietà private di tre piani fuori terra con ingresso unico e vano scala in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non c'è evidenza di servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: EST ingresso al fabbricato e facciata
- Altezza utile interna: 3,40 ml e 3,05 sotto trave;
- Struttura portante verticale: muratura portante
- Solai: in legno a vista con orditura principale rinforzata da putrelle metalliche a colore, visivamente in ottimo stato di conservazione
- Tamponatura: muratura piena

- Pareti esterne: intonacate e decorate da cornici marcapiano, marcadavanzale e vani finestra, visivamente in buono stato di conservazione;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, visivamente in buono stato di conservazione;
- Pavimentazione interna: piastrelle in cotto originale, visivamente in buono stato di conservazione;
- Infissi esterni: in legno con scuri interni e persiane in legno esterne, visivamente in buono stato di conservazione;
- Infissi interni: porte in legno e portoncino blindato di ingresso;
- Impianto elettrico/illuminazione: sottotraccia e quadro elettrico sezionato. Al momento del sopralluogo l'impianto risulta attivo ma privo della relativa certificazione;
- Impianto idraulico: a servizio del bagno e della cucina. Al momento del sopralluogo l'impianto risulta funzionante;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia e termosifoni. Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento. Nel locale adibito a cucina è presente anche un camino a legna in muratura;

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene oggetto di stima è attualmente occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------|----------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/03/1998 al 03/07/2007 | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Giorgi Giorgio | 27/03/1998 | 68908 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 28/03/1998 | 9065 | 6070 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 03/07/2007 | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Covone Matilde | 03/07/2007 | 912 | 585 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 06/07/2007 | 53906 | 26524 |
| | | 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/07/2009
Reg. gen. 42179 - Reg. part. 12998
Importo: € 190.000,00
A favore di Banca Popolare Dell'Etruria e del Lazio
Contro

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Roma il 19/11/2020
Reg. gen. 49778 - Reg. part. 34428
A favore di Purple SPV
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Zona A1: centro storico (zonizzazione da PRG)
- N.T.A. di PRG: art.28: sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardino solo opere interne;
- Piano Particolareggiato di risanamento del Centro Storico: Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche
 - 1) Edificio di interesse ambientale
 - 2) elementi architettonici in prospetto di particolare interesse da salvaguardare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche costruttive, risulta edificato prima del 1967. In fase di accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Genazzano, l'unica autorizzazione edilizia presente è la DIA del 7 luglio 1998 prot.n.3690 che si riferisce a lavori interni di manutenzione straordinaria relativi al bene oggetto di

stima, posto al 1° piano, e all'immobile posto al 2° piano entrambi, originariamente, di un unico proprietario, Eufemia Maurizio, che nel 2007 ha venduto, alla debitrice esecutata, solo il bene posto al 1° piano. Tale documentazione risulta priva della dichiarazione di fine lavori e delle necessarie pratiche, da depositare al Genio civile, relative alla realizzazione del vano di passaggio nella muratura portante perimetrale del vano scala comune e della modifica della rampa di scale.

Al momento del sopralluogo il bene presenta interventi di tipo strutturale, privi di autorizzazione edilizia e collaudo statico.

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.

Allo stato attuale il bene oggetto di stima presenta le seguenti difformità rispetto al progetto allegato alla DIA del 07/07/1998 prot.n.3690:

1) modifica del vano scala e dell'accesso ad altra proprietà:

Questo intervento, di tipo strutturale, è privo di qualsiasi pratica e autorizzazione edilizia ed è riportato solo in planimetria catastale e colloca, l'unico ingresso al piano superiore, direttamente nel locale soggiorno del bene oggetto di stima determinando inevitabilmente una servitù di passaggio non dichiarata nell'atto di compravendita.

2) realizzazione di un nuovo bagno:

Il bagno è stato ricavato nell'area originariamente dedicata al piano di sbarco della rampa di scale di accesso al piano superiore. Tale intervento risulta privo di qualsiasi pratica e autorizzazione edilizia ma risulta riportato nell'attuale planimetria catastale.

Entrambi gli interventi, realizzati senza alcuna autorizzazione, mettono in diretta comunicazione i due immobili siti al 1° e 2° piano oggi di proprietà diverse. Tali modifiche non sono state rettifiche in fase di compravendita con la debitrice esecutata. Per regolarizzare tale difformità sarà necessario:

- Incaricare un tecnico abilitato e procedere con una SCIA in sanatoria per opere strutturali già eseguite in difformità (circa € 2000,00);
 - effettuare la verifica statica del taglio della parete portante sul vano scala con eventuale inserimento di profili metallici per effettuare un successivo collaudo statico di tutto l'intervento compresa la modifica della soletta portante della rampa di scale (circa € 5000,00);
 - ripristinare la separazione interna fra il bene oggetto di stima e l'ingresso al piano superiore individuando nuovamente un'area di passaggio comune e un nuovo ingresso al bene oggetto di stima (circa € 4000,00);
- Tale ripristino ridurrà di fatto la superficie lorda dell'immobile da 58 mq a 52 mq;

(integrazione in risposta alle osservazioni prodotte da parte dell'esecutato come da Verbale d'Udienza del 15/12/2022)

- regolarizzare la nuova posizione del bagno (circa € 1000,00);
- regolarizzare catastalmente il bene oggetto di stima che risulterà di una consistenza catastale inferiore rispetto a quella attuale (€ 1000,00);

La regolarizzazione del bene oggetto di stima comporterà un costo complessivo di circa € 13.000,00 per il coinvolgimento di un tecnico abilitato, per le pratiche edilizie in sanatoria, per i collaudi, per le opere edilizie sopra citate e le relative sanzioni per opere eseguite senza titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato con altre unità immobiliari ma non c'è evidenza di vincoli o oneri condominiali.

OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA E RISPOSTA DEL CTU

Si riportano di seguito stralcio delle osservazioni prodotte dalla parte dell'Esecutato alla Perizia di Stima depositata in data 14/11/2022:

*"...Dalla stessa Stima si evidenzia una porzione dell'immobile è occupata da vano scala che conduce al piano superiore di proprietà del fratello della e che di fatto realizza una effettiva riduzione della superficie utile a mq 43,38. Inoltre la scala ha una occupazione di spazi all'interno dell'immobile pignorato che ne rendono "comune" la disponibilità unitamente al congiunto .
Inoltre le utenze domestiche sono in comune con il fratello, sicché l'immobile non ha utenze proprie (gas - Energia elettrica - riscaldamento) il che ne rende l'utilizzo non idoneo all'uso abitativo...."*

- il CTU concorda con l'osservazione relativa alla riduzione della superficie utile del Bene oggetto di stima e nei paragrafi seguenti modifica ed integra la relazione aggiornando di fatto la Stima del Bene.

- Il CTU non concorda con l'osservazione delle utenze indivise in quanto non è stata riportata dal Debitore alcuna evidenza concreta di quanto affermato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

Bene unico - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato, presumibilmente di inizio '900, realizzato in aderenza ad altri fabbricati, di uguali caratteristiche costruttive, tipici del tessuto edilizio del centro storico di Genazzano (Rm). Il fabbricato, localizzato nelle immediate vicinanze di Castello Colonna e con affaccio principale su via del Papa, è realizzato in muratura portante intonacata, presenta una copertura a due falde in legno e laterizi, ed è caratterizzato in facciata da marcapiani, marcadavanzali e cornici finestre tinteggiate a contrasto rispetto alle pareti. Visivamente risulta in buono stato di conservazione sia nelle murature che nelle finiture. In particolare, il bene oggetto di stima, è un immobile ad uso residenziale posto al 1° piano e composto da soggiorno, cucina e bagno, il tutto in buono stato di conservazione con buone finiture e completo di impianti funzionanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 102, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 69.700,00

(integrazione in risposta alle osservazioni prodotte da parte dell'esecutato come da Verbale d'Udienza del 15/12/2022)

Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) è "Abitazioni di tipo economico" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Genazzano (RM)

Zona OMI: B1/Centrale/Centro Abitato

Tipologia edilizia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Buono

Destinazione: Residenziale

Valore OMI Min (€/mq): 750,00

Valore OMI Max (€/mq): 1100,00

Media Ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)

K1 (Taglio superficie): 0,80 (art.13 L392 del 27/07/1978 - inferiore a 70 mq)

K2 (Livello di piano): 1,00 (art.19 L392 del 27/07/1978 - piano primo)

K: $(K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,80 + 3 \times 1,00) / 4 = 0,95$

Valore Normale unitario

Valore normale unitario = $Min + (Max - Min) \times K = 750,00 + (1100,00 - 750,00) \times 0,95 = 1083,00 \text{ €/mq (i.c.t.)}$

Valore Normale unitario corretto

Coeff. di stato di conservazione: Buono: 1,30 (art.21 L392 del 27/07/1978)

(Non essendo presenti le quotazioni allo stato conservativo Buono, sono state prese in considerazione le quotazioni allo stato conservativo Normale e verrà quindi applicato un coefficiente correttivo)

Coeff. di categoria: 0,95

(Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

Valore Normale unitario corretto (€/mq): $1083,00 \times 1,30 \times 0,95 = 1340,00 \text{ €/mq (in conto tondo)}$

Valore Normale

Valore normale Immobile = Valore normale unitario corretto x superficie (mq)

Valore normale: $€ 1340,00 \times 52,00 \text{ mq} = € 69.680,00 = € 69.700,00 \text{ (in conto tondo)}$

(integrazione in risposta alle osservazioni prodotte da parte dell'esecutato come da Verbale d'Udienza del 15/12/2022)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1 | 58,00 mq | 1.340,00 €/mq | € 69.680,00 | 100,00% | € 69.700,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 69.700,00 |

Valore di stima: € 69.700,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Oneri per la regolarizzazione edilizia | 13000,00 | € |

Valore finale di stima: € 50.000,00 (in conto tondo)

(integrazione in risposta alle osservazioni prodotte da parte dell'esecutato come da Verbale d'Udienza del 15/12/2022)

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.

Roma, li 04/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucarini Stefano

ELENCO ALLEGATI



01 - Documentazione fotografica

02 - Stato civile e Atto di Compravendita

03 - Ispezione ipotecaria

04 - Visura catastale

05 - Stralcio mappa catastale

06 - Planimetria catastale attuale e d'impianto

07 - Rilievo stato di fatto

08 - Accesso agli atti - Stralcio DIA

09 - Valori OMI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene unico** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato, presumibilmente di inizio '900, realizzato in aderenza ad altri fabbricati, di uguali caratteristiche costruttive, tipici del tessuto edilizio del centro storico di Genazzano (Rm). Il fabbricato, localizzato nelle immediate vicinanze di Castello Colonna e con affaccio principale su via del Papa, è realizzato in muratura portante intonacata, presenta una copertura a due falde in legno e laterizi, ed è caratterizzato in facciata da marcapiani, marcadavanzali e cornici finestre tinteggiate a contrasto rispetto alle pareti. Visivamente risulta in buono stato di conservazione sia nelle murature che nelle finiture. In particolare, il bene oggetto di stima, è un immobile ad uso residenziale posto al 1° piano e composto da soggiorno, cucina e bagno, il tutto in buono stato di conservazione con buone finiture e completo di impianti funzionanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 102, Sub. 4, Categoria A/4

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

Destinazione urbanistica:

- Zona A1: centro storico (zonizzazione da PRG)

- N.T.A. di PRG: art.28: sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardino solo opere interne;

- Piano Particolareggiato di risanamento del Centro Storico: Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:
1) Edificio di interesse ambientale 2) elementi architettonici in prospetto di particolare interesse da salvaguardare.

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

(integrazione in risposta alle osservazioni prodotte da parte dell'esecutato come da Verbale d'Udienza del 15/12/2022)

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

| Bene unico - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 102, Sub. 4, Categoria A/4 | Superficie | 52,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene oggetto di stima, si presenta in buono stato conservativo sia internamente che esternamente per quanto riguarda la facciata e il vano scala in comune con altre proprietà. | | |
| Descrizione: | Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato, presumibilmente di inizio '900, realizzato in aderenza ad altri fabbricati, di uguali caratteristiche costruttive, tipici del tessuto edilizio del centro storico di Genazzano (Rm). Il fabbricato, localizzato nelle immediate vicinanze di Castello Colonna e con affaccio principale su via del Papa, è realizzato in muratura portante intonacata, presenta una copertura a due falde in legno e laterizi, ed è caratterizzato in facciata da marcapiani, marcadavanzali e cornici finestre tinteggiate a contrasto rispetto alle pareti. Visivamente risulta in buono stato di conservazione sia nelle murature che nelle finiture. In particolare, il bene oggetto di stima, è un immobile ad uso residenziale posto al 1° piano e composto da soggiorno, cucina e bagno, il tutto in buono stato di conservazione con buone finiture e completo di impianti funzionanti. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Il bene oggetto di stima è attualmente occupato dal debitore. | | |
| | | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



- **Atto esecutivo**

Trascritto a Roma il 19/11/2020

Reg. gen. 49778 - Reg. part. 34428

A favore di Purple SPV

Contro

