

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 349/2017**

**PERIZIA C.T.U**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Caterina Liberati**

- PARTE RICORRENTE (Creditore):  
**DO BANK S.p.A.**
- ESECUTATO (Debitore):

- CUSTODE  
**AVV. DEBORAH SORIA**

**ESPERTO INCARICATO**  
**Arch. Antonio Fratini**  
Piazza Santa Croce, 3  
00019 Tivoli (RM)  
Studio 0774.555312



- Premessa identificazione immobile pignorato
- Dati immobile Pignorato

**IMMOBILE**

- Introduzione e cronologia operazioni peritali
- Dati Catastali
- Ricostruzione storica dati catastali
- Identità dei debitori e titolo di proprietà
- Diritti di comproprietà
- Certificato storico degli occupanti
- Stato di famiglia
- Registrazione di terzi occupanti
- Titolo di proprietà nell'ultimo ventennio
- Formalità pregiudizievoli
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
- Descrizione dei beni
- Descrizione del fabbricato
- Presenza di Barriere architettoniche
- Descrizione delle caratteristiche e dei materiali di costruzione e finiture
- Descrizione dell'area scoperta
- Indicazione dell'esistenza degli oneri condominiali
- Superficie lorda convenzionale commerciale
- Destinazione urbanistica
- Titoli Abilitativi
- APE Attestato Prestazione Energetica
- Vincoli Paesistici. idrogeologici, Forestali, Paesaggistici, e Usi Civici
- Regolarità urbanistica edilizia



- Rappresentazione grafica del Catasto Terreni
- Rappresentazione grafica del rilievo architettonico stato dei luoghi
- Rilievo Fotografico
- Criteri estimativi adottati e Stima
- Stima sintetica comparativa OMI, BORSINO IMMOBILIARE, MERCATO IMMOBILIARE
- Conclusione valore immobile oggetto del processo estimativo
- Quadro Sinottico
- Allegati

## **PREMESSA: IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

### PREMESSO

-che in virtù di contratto di mutuo ipotecario del 30.11.2006, rep. 707 e racc. 427, a rogito Dott. Raffaele Tamburrini, Notaio in Roma, la Banca per la Casa S.p.A ha concesso al sig. \_\_\_\_\_ un mutuo di € 130.000,00, rimborsabile nei termini e con le modalità indicati in contratto.

-che il predetto credito è garantito in sorte, interesse e accessori con ipoteca volontaria concessa al sig. \_\_\_\_\_ in data 12/12/2006 ed iscritta al n° 20154 registro particolare e n° 82650 registro generale, presso l'Agenzia del Territorio – servizio pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Roma, Circostrizione di Roma 2.

-che parte istante notificava in data 28/04/2016 al sig. \_\_\_\_\_ Atto di Precetto di pagamento per € 13.710,45 oltre accessori ed interessi di mora.

-che gli intimati non provvedevano al pagamento di quanto dovuto.

Che la Unicredit S.p.A e per essa quale mandataria doBank S.p.A. ha interesse ad ottenere il pagamento del proprio credito e a tal fine

**Chiedeva**

3

**Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini**

- Che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Ordinario di Tivoli eseguisse Pignoramento sull'immobile di proprietà del sig.

Riassumendo:

**Atto di Precetto notificato il 28.04.2017.**

**Atto di Pignoramento notificato il 07.06.2017- 08/06/2017**

**LEGGE 178/2020, ART.1, COMMA 376-377-378**

La seguente procedura Esecutiva immobiliare ha come oggetto immobili non realizzati in regime di Edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

**DATI IMMOBILI PIGNORATI**

**BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI-TERRENI**

<b>Bene n.</b>	<b>Tipologia e categoria</b>	<b>Lotto</b>	<b>indirizzo</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>sub</b>	<b>Immobile</b> <b>Interno. / Scala / piano</b>	
<b>1</b>	appartamento categoria A/4	<b>unico</b>	Via Sublacense n. 66, Agosta (RM)	11	819	Sub 3 501	Terra e primo	Consistenza vani 5,5 Classe 3, superficie catastale mq 109. Rendita € 204,52

**Bene 1:** Appartamento ad uso residenziale, sviluppatosi su due piani fuori terra piano Terra e Primo con una corte esclusiva.

**CONFINI:** confinante a S/E con fabbricato particella 1341-289; a NE con appartamento sub 506; a N/O con strada privata con accesso al suddetto immobile; a S/O con particella 506 salvo altri.



## INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Con il decreto di fissazione di Udienza del 11/11/2021, il Giudice Dott. Valerio Medaglia, nominava il sottoscritto, Arch. Antonio Fratini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento citato in epigrafe.

Accettato l'incarico e prestato il prescritto giuramento, si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/11/2021, alle ore 15.00 presso il compendio immobiliare in Agosta, Via Sublacense n. 66. **(Allegato 1)**

In seguito il sottoscritto eseguiva l'accesso agli atti presso il Comune di Agosta (RM), previo richiesta inviata agli uffici competenti protocollo n. 3054/2022 **(Allegato 2)** ed infine provvedeva ad inviare al custode ed alle parti la bozza di perizia in data 28/11/2022.

**DATI CATASTALI**

(Allegato 3)

**Dati Catastali Attuali**

Via Sublacense n. 66, Agosta (RM).

**Catasto Fabbricati-Terreni**

<u>Bene n.</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>categoria</u>	<u>classe</u>	<u>consistenza</u>	<u>Superficie catastale</u>	<u>Rendita catastale</u>
1	11	819	3 501	A/4	3	8 vani	109 mq	€ 204,52

**NOTE CATASTALI ESPERTO**

**La Planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi**

**RICOSTRUZIONE STORICA DATI CATASTALI**

**Cronistoria Catastale immobile (Allegato 4)**

**Abitazione identificata al foglio 11, particella 819, sub 3 e 501**

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Variazione nel Classamento dal 10/06/1986 al 13/06/1986 Immobile predecessore		Foglio 11 particella 819 sub 3, Via Sublacense n. 66, interno 2, piano terra/1 Partita: 1000689

Costituzione del 13/06/1986 In atti dal 23/12/1993		Foglio 11 particella 819 sub 3, Via Sublacense n. 66, interno 2, piano terra/1
Variazione del 26/10/2006 al 26/10/2007 Pratica n. RM0830400 ampliamento, annessione corte.		Foglio 11 particella 819 sub 3- 501, Via Sublacense n. 66, interno 2, piano terra/1; Rendita €. 204,52, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,r vani

## IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

(Allegato 5)

### Debitore:

coniugato in

separazione dei beni, piena proprietà 1/1 su appartamento sito in Agosta (RM).

All'esecutato, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile di Agosta foglio 11, particella 819, sub 3 e 501, pervenne in forza di Atto di Compravendita del 30/11/2006 numero di repertorio 706 Notaio Raffaele Tamburrino di Roma, Velletri e Civitavecchia, trascritto il 11/12/2006 ai nn. 27374 (piena proprietà 1/1).

**DIRITTI DI COMPROPRIETA'**

Nessun diritto di comproprietà.

**CERTIFICATO STORICO DEGLI OCCUPANTI**

*(Allegato 6)*

Il sig.

risulta iscritta all'anagrafe nazionale della popolazione residente nel Comune di Agosta dal 17/02/2007 all'indirizzo Via Sublacense n. 66.

**STATO DI FAMIGLIA**

*(Allegato 7)*

C.F.

Coniugato con

Coniugata con





## **REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI**

L'immobile oggetto della seguente perizia è occupato dal Sig. \_\_\_\_\_  
e dalla compagna \_\_\_\_\_ in virtù di contratto di locazione  
stipulato in data 15/07/2018 e registrato in data 09/08/2018.

**Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura perché  
registrato successivamente al pignoramento avvenuto in data  
17/07/2017.**



- All'esecutato, \_\_\_\_\_ la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile di Agosta foglio 11, particella 819, sub 3 e sub 501 graffiati, pervenne in forza di Atto di Compravendita del 30/11/2006 numero di repertorio 706/426 Notaio Raffaele Tamburrino di Roma trascritto il 12/12/2006 ai nn. 48566 e 82649 da \_\_\_\_\_ (piena proprietà 1/1).

- A \_\_\_\_\_ è pervenuto per la nuda proprietà in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma in data 13/12/1986 rep. 40206/7621 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 23/12/1986 ai nn 24969 e 35156 da \_\_\_\_\_ i quali si erano riservati l'usufrutto vita natural durante e successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ come si evince dalla visura storica catastale.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

**(Allegato 8)**

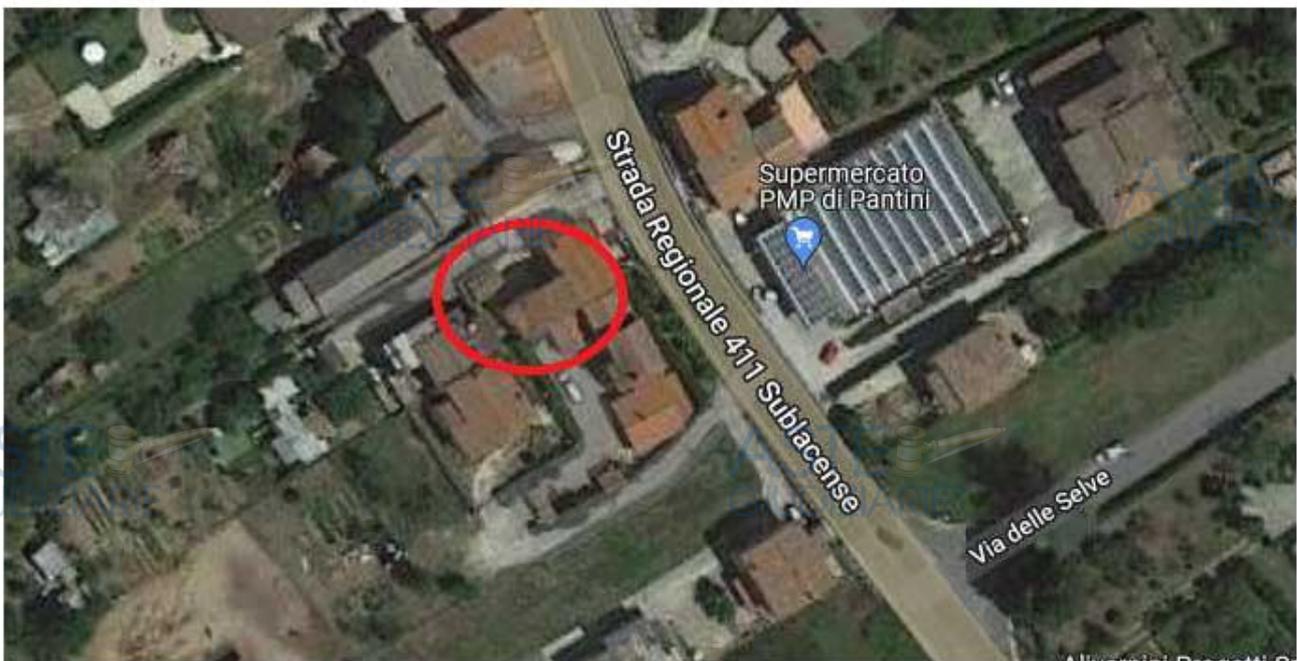
**IPOTECA VOLONTARIA del 12/12/2006** - Registro Particolare 20154 Registro Generale 82650 iscritta a favore di Banca Per La Casa S.P.A. con sede in Milano c.f. 13263030150 ed a carico di \_\_\_\_\_ giusta atto a rogito Notaio Raffaele Tamburrino di Roma del 30/06/2006 rep. 707/427 della durata di anni 25 gravata su quanto in oggetto.



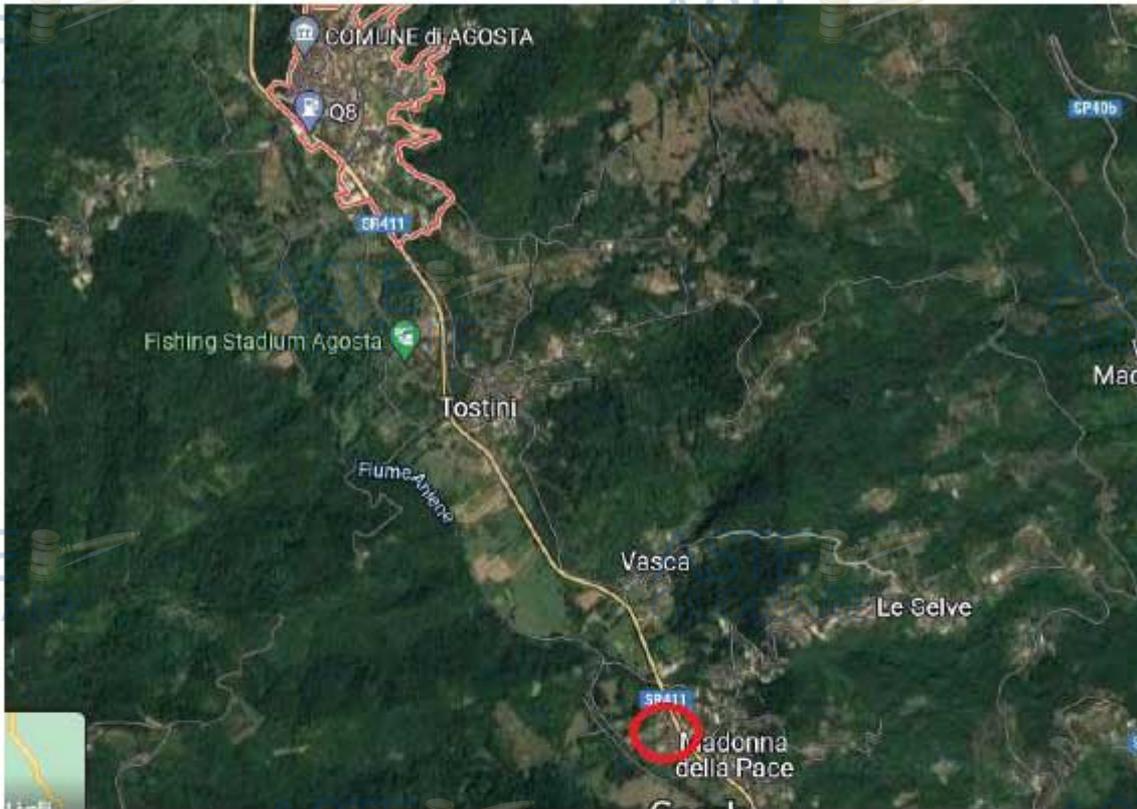
**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 in data 17/07/2017 ai nn.23287 Registro Particolare e 33752 Registro Generale In virtù di atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale Civile di Tivoli in data 22/06/ 2017 rep. 2997. Pignoramento trascritto a carico del sig. ed a favore di Unicredit SpA con sede in Roma gravante su quanto in oggetto.

### UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Via Sublacense n. 66, Agosta (RM)



L'immobile è sito in una località denominata Madonna della Pace a circa 4,00 km del centro storico di Agosta.



**A pochi metri dalla strada Regionale Sublacense si accede alla corte esterna al fabbricato.**



**Foto passo carrabile immobile**

**L' Appartamento si articola su due piani:**

**Il Piano Terra è composto da cucina, disimpegno, soggiorno/pranzo; da un disimpegno si raggiunge un piccolo bagno.**

**Il Piano Primo è composto da una camera da letto con bagno, una altra camera da letto ed un disimpegno dal quale si accede ad un piccolo balcone.**





**SOGGIORNO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**CUCINA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**BAGNO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**camera**

ASTE GIUDIZIARIE®



**BAGNO**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CAMERA MATRIMONIALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

**Il fabbricato oggetto di esecuzione Immobiliare si articola su due livelli con copertura a falde.**





**Locale magazzino**

**BARRIERE ARCHITETTONICHE**

**Nel fascicolo urbanistico del fabbricato in oggetto, non è stata trovata alcuna documentazione che attesti che il medesimo, rispetti i requisiti di adattabilità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89-09/01/1989.**

**DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DEI MATERIALI DA  
COSTRUZIONE**

Struttura portante in muratura con solai in latero cemento

Finestre e persiane in legno

Pavimenti servizi in monocottura e ceramica

Rivestimento scala interna in legno

Pareti soggiorno e camere piano primo tinteggiate color bianco.

La facciata è interamente tinteggiata a calce.

**Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:**

- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla condotta comunale;
- Impianto elettrico sotto traccia con frutti ben distribuiti in tutti i locali;
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano con corpi radianti;
- Termocamino;
- Impianto telefonico;
- Impianto antenna televisiva;
- Impianto fognario con allaccio alla pubblica fognatura

**DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA**

L'immobile oggetto di esecuzione, ha una corte di pertinenza esclusiva interamente pavimentata. All'interno della stessa vi è una legnaia di circa 15,00 mq.



**INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI**

**L'immobile non è formalmente parte di un condominio.**

**Non ci sono Oneri Condominiali**



Di seguito sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla categoria esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo residenziale- ricettivo oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio.

Di seguito sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio:

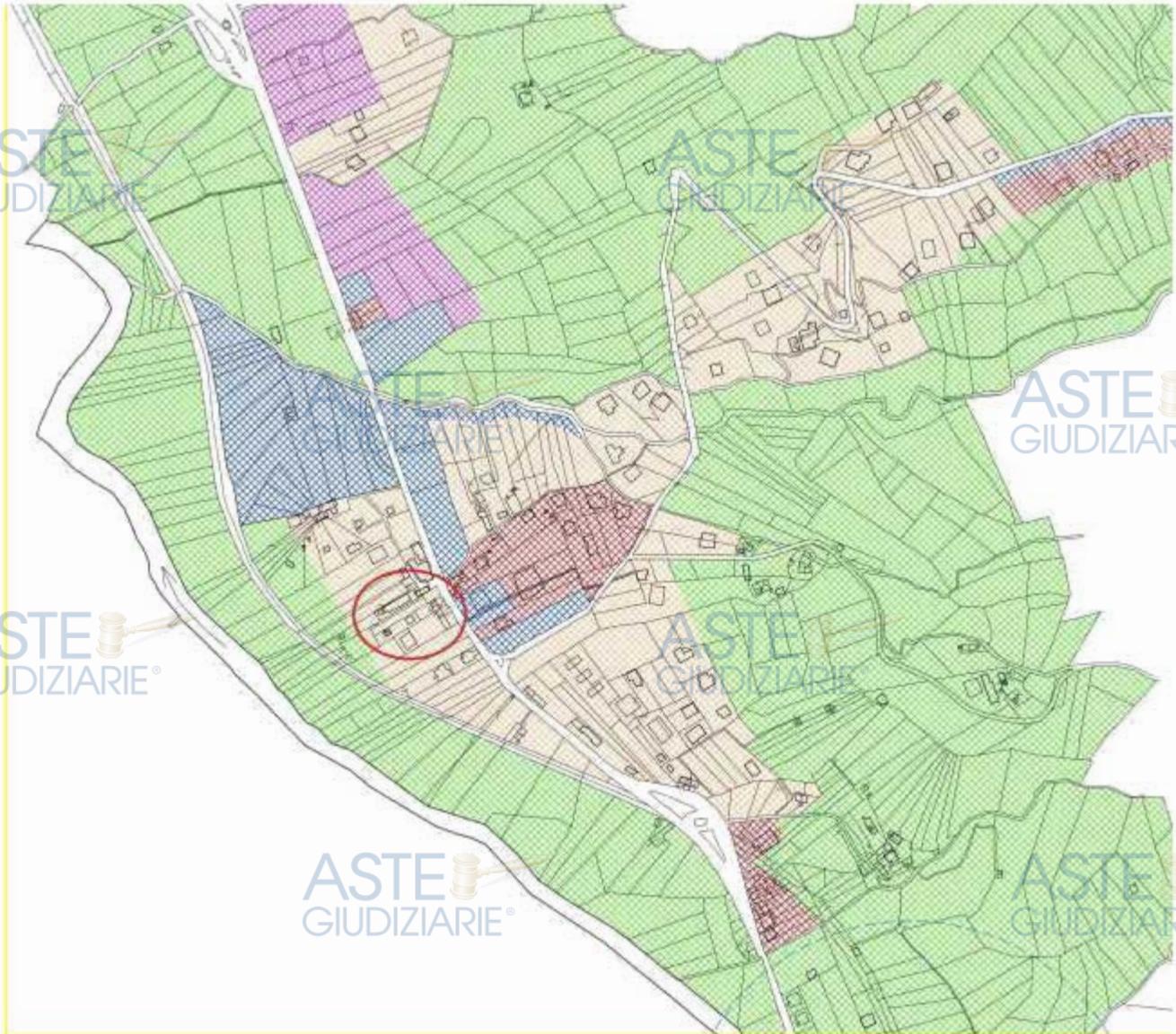
Appartamento sito in Via Sublacense n. 66, Agosta (RM).			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
<b>PIANO TERRA RESIDENZIALE</b>	Mq 47,00	1,00	Mq 47,00
<b>PIANO PRIMO RESIDENZIALE</b>	Mq 52,00	1,00	Mq 52,00
<b>BALCONE</b>	Mq 3,20	Mq 3,20 x 0,25	Mq 0,80
<b>CORTE ESCLUSIVA</b>	Mq 98,00	Mq 25,00 x 0,10 Mq 73,00 x 0,02	Mq 26,50
<b>TOTALE</b>			<b>126,30 mq</b>

Il ragguglio è effettuato attraverso un coefficiente che esprime il rapporto tra valore unitario e mq della destinazione in esame e quello del vano principale, i coefficienti correttivi adottati sono quelli indicati dall'Azienda per il Mercato Immobiliare delle Camere di Commercio, approvati della Commissione



**DESTINAZIONE URBANISTICA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONA C- ESPANSIONE**



Legenda	
	Zona A - Centro Storico di interesse culturale
	Zona B - Edificazione consolidata di interesse culturale
	Zona C - Espansione di interesse culturale
	Zona D - Insediamenti produttivi di interesse culturale
	Zona E - Agricole di interesse culturale
	Zona F - Aree di interesse generale di interesse culturale

## TITOLI ABILITATIVI

### (Allegato 9)

L'immobile oggetto della procedura è antecedente all'anno 1967 come dichiarato in atto di compravendita.

In data 14/02/2003 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3 al sig. \_\_\_\_\_, per la realizzazione di un balcone e l'apertura di due finestre.

In data 12/03/2004 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità come riportato nell'atto di proprietà ma non è stato possibile reperirlo presso gli archivi Comunali perché smarrito.

## APE – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica non è presente nel fascicolo depositato presso il Comune di AGOSTA.

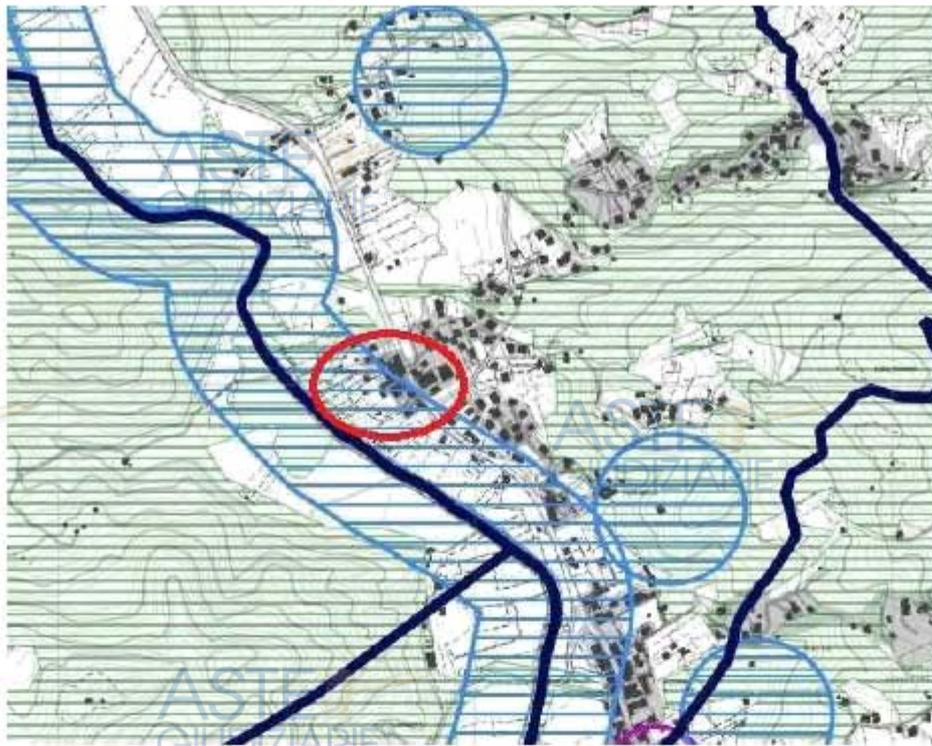
**VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, PAESAGGISTICI  
e USI CIVILI.**

**TAVOLA A**

**FASCIA DI RISPETTO DELLE COSTE MARINE LACUALI E DEI CORSI  
D'ACQUA**



	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua



**Ricognizione delle aree tutelate per legge**  
art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004

vi di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA



Letta la cartografia degli usi civici presso il comune di AGOSTA, al foglio 11, particella 819, si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Comune di Agosta

Città Metropolitana di Roma Capitale

Via San Martino n°4 00020 Agosta  
c.f. 86002070588 tel. 0774/800024 - fax 0774/800025

Il sottoscritto geom.

in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica,

Visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che il terreno distinto in catasto di questo Comune:

Foglio n. 11      Particelle n. 819 sub. 3.

Risulta non gravato da uso civico, come si evince dagli elaborati, allegati al Piano Regolatore Generale, approvati con delibera della Giunta Regionale n. 453 del 01.04.2005.

Agosta 16/11/2022

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Geom. Gian Mauro PENZINI



L'immobile oggetto di Procedura esecutiva è conforme al titolo edilizio in sanatoria rilasciato dal Comune di Agosta (RM). Tuttavia dai riscontri metrici effettuati sui luoghi di causa è emerso che nella planimetria del piano terra riportata nel progetto in sanatoria la scala che collega i piani è stata disegnata erroneamente come si evince dagli allegati. Sia il rilievo metrico che la planimetria catastale accertano questo errore di disegno architettonico descrittivo. Se si sovrappone la pianta del primo piano con la pianta del piano terra emerge questo mero errore architettonico di distrazione. Pertanto il sottoscritto può dichiarare che l'immobile è regolare urbanisticamente.

Per quanto riguarda il locale magazzino esterno non risulta nessuna autorizzazione urbanistica presso gli uffici del Comune di Agosta, pertanto lo stesso manufatto in muratura con copertura a tetto realizzata in calcestruzzo va demolita.

**SPESE DI RIPRISTINO**

Demolizione	Unità di misura	Costo unitario	Prezzo totale
muratura esterna	Mq 32.00	€/mq 70,00	€ 2.240,00
Demolizione solaio di copertura in calcestruzzo armato	Mq 15.00	€/mq 300,00	€ 4.500,00
Carico, trasporto ed oneri scarica inerti autorizzata	Mc totale 13,00	Costo Unitario € 140,00	€ 1.820,00

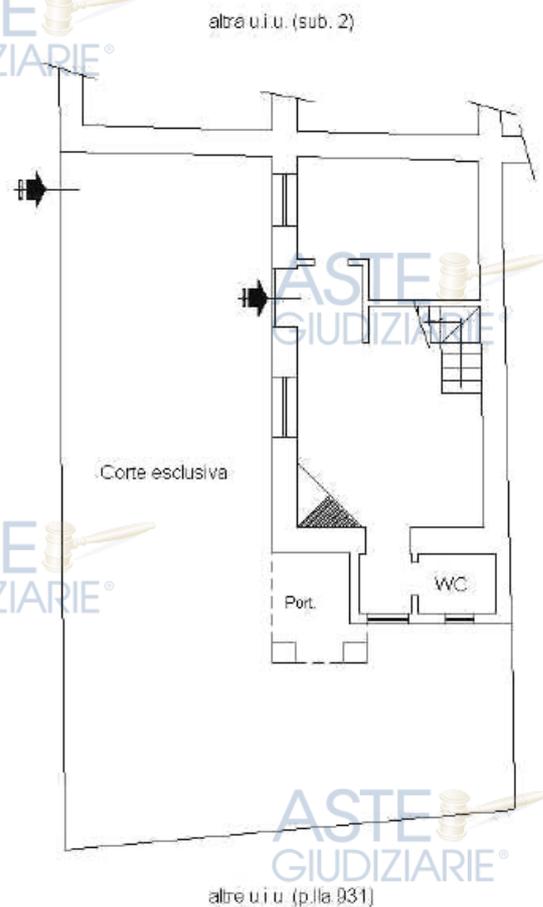


**TOTALE SPESE**

**€ 6.860,00**

**RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CATASTO URBANO**

**(Allegato 10)**



Piano Terra

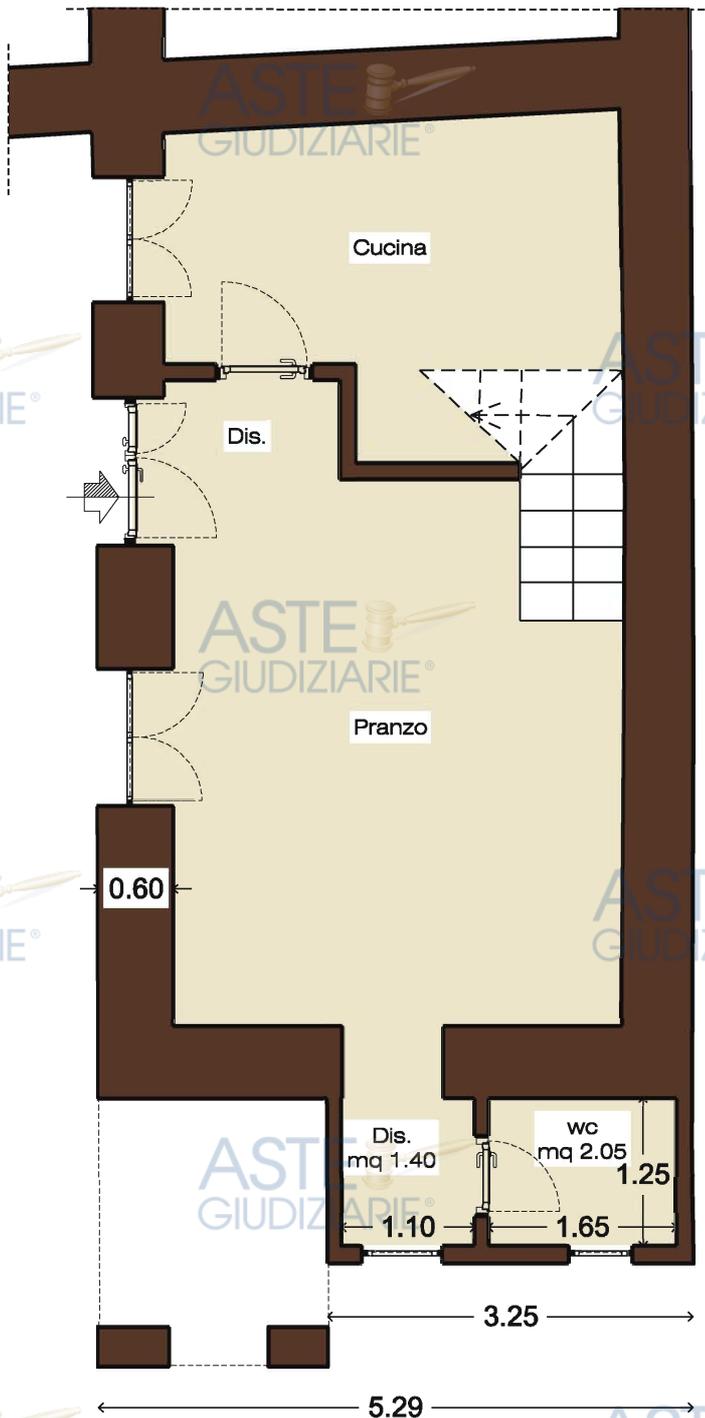
H = 2.77



Piano Primo

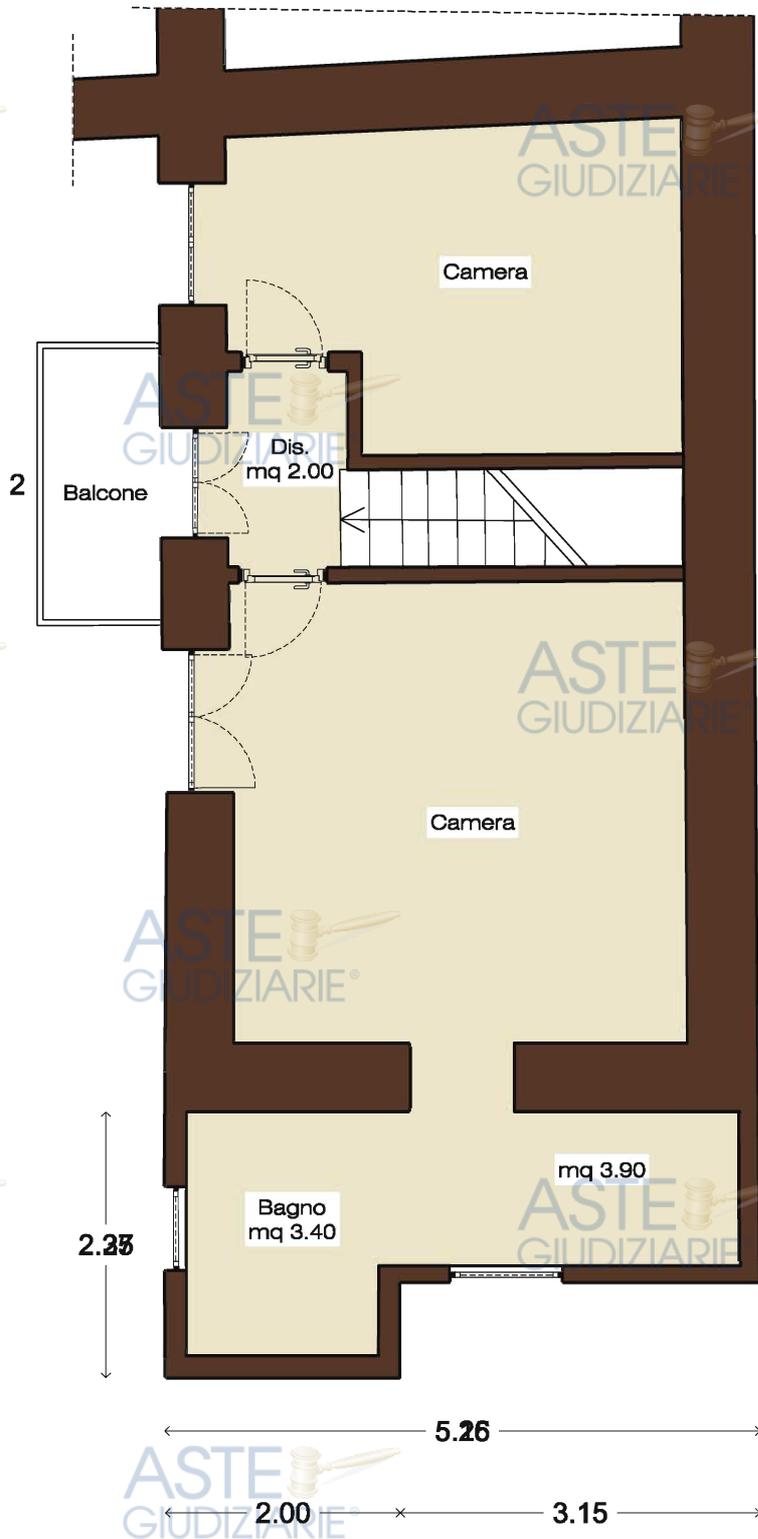
H = 2.72

**Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini**



**PIANTA PIANO TERRA**





## PIANTA PIANO PRIMO

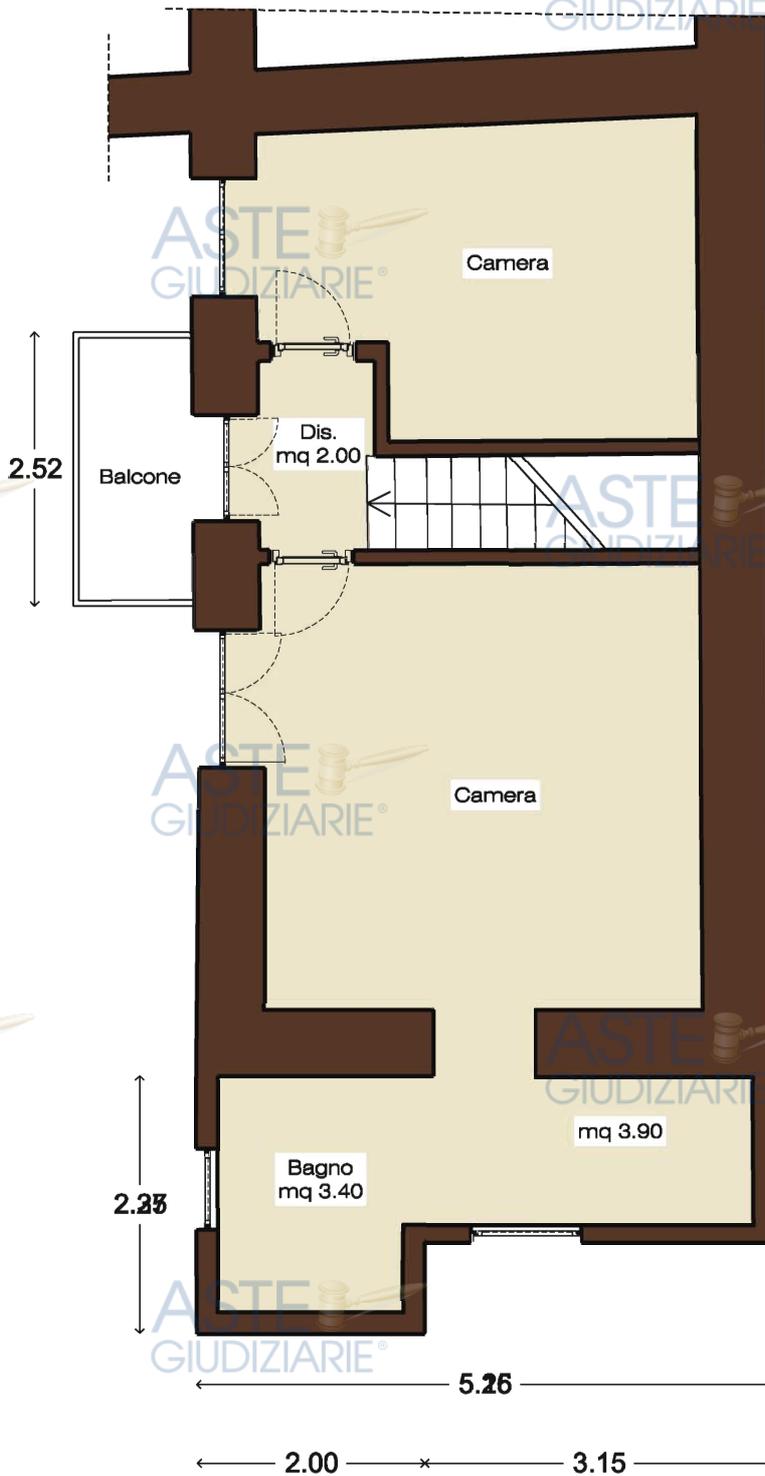


PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA





## PIANTA PIANO PRIMO



**RILIEVO FOTOGRAFICO***(Allegato 13)*

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 29.11.2021 in occasione del primo accesso al fabbricato.

Detto rilievo è stato effettuato con iPhone di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per l'esterno: l'inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali e carrabile.

Per l'interno: individuazione dei diversi locali.

**CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, la sottoscritta C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando 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.

Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari urbane aventi analoghe caratteristiche, confrontate peraltro con i dati del Listino Ufficiale Borsino Immobiliare anno 2020 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 2 semestre 2021 con i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Agosta (RM), contemplati tutti i

fattori, il sottoscritto ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per i beni seguenti:

**Appartamento sviluppato su due piani ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Agosta al foglio 11, particella 819, sub 3, Via Sublacense n. 66.**

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca data del BORSINO IMMOBILIARE.

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE -  
OMI - BORSINO IMMOBILIARE - MERCATO IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

*Edificio Residenziale sito in Agosta – Località Madonna della Pace - Via Sublacense 66*

<b>Fonti</b>	<b>Valore Minimo (€/mq)</b>	<b>Valore Massimo (€/mq)</b>	<b>Valore Medio (€/mq)</b>
<b>O.M.I.</b>	700,00	1.050,00	875,00
<b>Borsino immobiliare di Roma</b>			811,00
<b>Mercato immobiliare di Palestrina</b>			850,00
<b>Valore Medio</b>	875,00+811,00+850,00= 2.537,00 :3=845,00		<b>845,00</b>

(valori riferiti al secondo semestre 2021)





**Quotazione immobiliare = €/mq 845,00**

Età Oltre 60 anni

Qualità = signorile

Stato di manutenzione= buono

Aggiungerei un + 5% per il buono stato di manutenzione

Parametro riduttivo = 0.70

€/mq 845,00 x 0.70= €/mq 590,00

Superficie Commerciale = mq 126,30

S.C. mq 126,30 X € 590,00= € 74.517,00



**VALORE DI MERCATO € 74.517,00**

**DETRATTE LE SPESE DI RIPRISTINO= € 6.860,00**

Valore € 74.517,00 - € 6.860,00= **€ 67.657,00**



**VALORE DI MERCATO € 67.657,00**

-10% per assenza garanzia per vizi

€ 67.657,00 x 0.10 = € 6.766,00

€ 67.657,00 – € 6.766,00 = € 60.890,00



**VALORE IMMOBILI**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**ASTE GIUDIZIARIE € 60.890,00**



**LOTTO UNICO IN VENDITA**

<u>Lotto</u>	<u>beni</u>	<u>Tipologia e categoria</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>Prezzo complessivo</u>
<b>unico</b>	<b>1</b>	<b>Appartamento categoria A/4</b>	Via Sublacense. 66 Agosta (RM)	11	819	Sub 3 501	Mq 126,00	
<b>TOTALE</b>							<b>€ 60.890,00</b>	

**LOTTO UNICO - TOTALE VALORE € 60.890,00**

**QUADRO SINOTTICO**

<b>QUADRO SINOTTICO</b>
<b>PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.N. 349/2017</b>
<b>DEBITORE:</b>
<b>CREDITORE: DO BANK S.R.L.</b>
<b>UBICAZIONE: Via Sublacense n° 66 (RM).</b>
<b>IMMOBILI PIGNORATI: Appartamento foglio 11, particella 819, sub 3 e 501</b>
<b>LOTTO UNICO</b>
<b>REGOLARITA' URBANISTICA: Ante 1967-Concessione Edilizia in Sanatoria n.3 del 14/02/2003</b>



<b>DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE:</b> Assenti sull'immobile residenziale; presenti sull'immobile non residenziale abusivo.	
<b>REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA':</b> Ripristino stato dei luoghi con demolizione manufatto in muratura esterno ad uso deposito.	
<b>STATO DEGLI IMMOBILI:</b> occupato con contratto di affitto non opponibile alla procedura	
<b>COMMERCIALIZZABILITA' DELL' IMMOBILE:</b> immobile residenziale Commerciabile.	
<b>LOTTO UNICO - VALORE TOTALE</b>	<b><u>€ 60.890,00</u></b>

### DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- Allegato 1- Verbale primo accesso
- Allegato 2- Richiesta Accesso agli atti
- Allegato 3- Planimetrie Catastali
- Allegato 4- Visura Storica
- Allegato 5- Atto di Proprietà
- Allegato 6- Certificato storico occupanti
- Allegato 7- Stato di Famiglia
- Allegato 8- Formalità pregiudizievoli
- Allegato 9- Titoli abilitativi
- Allegato 10- Rappresentazione grafica Catasto Urbano
- Allegato 11- Rappresentazione grafica Concessione in Sanatoria
- Allegato 12- Rappresentazione Grafica Rilievo Metrico
- Allegato 13- Rilievo fotografico

Firmato digitalmente da

**antonio fratini**

CN = fratini antonio  
 SerialNumber =  
 TINIT-FRTNTN69L28L182B  
 e-mail =  
 antonio.fratini1969@libero.it  
 C = IT

**Tivoli 01.12.2022**

**Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini**

