

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martella Pierfrancesco, nell'Esecuzione Immobiliare 353/2024 del R.G.E.

promossa da

**IFIS NPL INVESTING S.p.a.**

Codice fiscale: 04494710272

Via Terraglio 63

30174 - Venezia Mestre (VE)

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 353/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14



All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Martella Pierfrancesco, con studio in Via Del Trevio, 9 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.martella@pm-arch.com, PEC pi.martella@pec.archrm.it, Tel. 338 3112249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roccagiovine (RM) - Via della Passeggiata 51, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42,31001 12,535814)

Trattasi di un villino di due piani, comprensivo di uno spazio esterno, posizionato all'estremo nord del Comune di Roccagiovine in un'area verde distante circa 300 ml dal centro del Comune.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roccagiovine (RM) - Via della Passeggiata 51, piano T-1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla verifica effettuata della documentazione di cui l'art. 567 c.p.c. 2° comma, si precisa che la stessa risulta essere completa, con relativa certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone. A completamento della documentazione in atti si accludono alla presente consulenza tecnica, estratto di mappa, planimetria e visura catastale storica dell'immobile oggetto di perizia.

#### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da estratto di matrimonio del Comune di Guidonia Montecelio, gl'esecutata risulta essere sposata nel Comune di Guidonia Montecelio il 04/10/1997 con regime di separazione legale dei beni. Successivamente in data 22/07/2003, è stato omologato il verbale di separazione personale tra i coniugi.

L'immobile confina a nord con il terreno particella 280, ad ovest e a sud con un terreno particella 787, ad est con una piccola strada oltre la quale c'è un terreno particella 283

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,55 mq	65,30 mq	1	65,30 mq	2,80 m	T
Abitazione	26,40 mq	40,90 mq	1	40,90 mq	2,80 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,20 mq</b>		

Il bene è posizionato all'estremo nord del Comune, cinquanta metri dopo gli ultimi edifici, in un'area caratterizzata dalla presenza di spazi verdi e alcune residenze sparse, distante duecento metri dal centro sociale, burocratico e commerciale del Comune.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1995 al 30/06/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 281 Categoria F3



		Piano T-1
Dal 30/06/2005 al 30/06/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 281 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 383,47 Piano T-1
Dal 30/06/2006 al 15/12/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 281 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 383,47 Piano T-1
Dal 15/12/2008 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 281 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 11/10/2016		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 281 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 383,47 Piano T-1
Dal 11/10/2016 al 09/10/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 281 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 383,47 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	281			A2	4	5,5	101 mq	383,47 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è stata riscontrata la conformità catastale tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria depositata presso il Catasto, in quanto si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo. Inoltre, al piano terra, l'intercapedine risulta catastalmente rappresentata con dimensioni inferiori rispetto a quelle effettivamente rilevate in sede di sopralluogo.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, 2° comma, c.p.c.

## PATTI

L'immobile attualmente risulta inutilizzato

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato da diverso tempo ed in stato conservativo buono anche se molto sporco. Internamente sono presenti delle macchie di umidità a ridosso della parete contro terra dove una volta c'era l'intercapedine.

Esternamente il tetto necessiterebbe di un intervento di manutenzione in quanto i travetti in legno sono anni che non vengono trattati e mancano alcune tegole.

## PARTI COMUNI

L'immobile è indipendente per cui non ha parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è situato poco distante dal centro storico di Roccagiovine, in una posizione leggermente sopraelevata rispetto a via della Passeggiata, arteria che collega il cuore del paese alla sua periferia. La costruzione si articola su due livelli ed è realizzata in muratura di pietrame misto, con ricorsi di malta tra le pietre che si presentano in buono stato di conservazione. A seguito di interventi edilizi, è stata modificata l'intercapedine perimetrale, ora costituita da cemento armato contro terra.

L'ingresso all'abitazione avviene tramite un portoncino in legno a due ante, con testa ad arco e inserti in vetro protetti da inferriate in ferro battuto. All'interno, il piano terra ospita un soggiorno con camino, una cucina abitabile e un bagno. Questi ultimi due ambienti sono stati ricavati all'interno dell'intercapedine. Le pareti del soggiorno sono intonacate e pitturate con effetto nuvolato, con alcuni tratti lasciati volutamente nudi per

mettere in evidenza la muratura sottostante. Il pavimento è rivestito con piastrelle in cotto di formato 10x25 cm, posate a spina, finitura che si ritrova anche nella cucina. In quest'ultima è presente una fascia di rivestimento in mattonelle 10x10 cm, mentre il resto delle pareti è intonacato con la stessa finitura del soggiorno. La cucina è illuminata da due lucernai realizzati in vetrocemento. Il bagno del piano terra presenta una pavimentazione in gres di formato 20x20 cm, con rivestimento dello stesso materiale fino a circa due metri di altezza, ed è dotato di lavabo e WC.

Nel soggiorno è collocato un grande camino in pietra e una scala con struttura metallica, gradini e corrimano in legno, che conduce al piano superiore. Al primo piano si trovano due camere da letto, un bagno e un piccolo corridoio. Le camere sono pavimentate con gres tipo cotto di formato 30x30 cm posato a rombo, mentre le pareti sono intonacate con finitura analoga a quella del piano terra. Le finestre sono identiche a quelle del livello inferiore. Il bagno del primo piano è rifinito con pavimentazione in gres 20x20 cm, e le stesse mattonelle sono posate a rombo su tre pareti fino a circa due metri di altezza. La quarta parete presenta una cornice dello stesso materiale, al cui interno è stato realizzato un mosaico. L'ambiente è illuminato da un lucernario apribile posto sul tetto.

Il solaio del primo piano è in legno, composto da travi, centinature naturali e doghe con maschiature. La copertura dell'edificio è a due falde inclinate, realizzata anch'essa in struttura lignea e rivestita con coppi. Internamente, i soffitti presentano travi, centinature e doghe con maschiature, in continuità stilistica con il solaio.

Dalla cucina si accede a un locale originariamente destinato a intercapedine, ora utilizzato come ripostiglio. Questo spazio comprende un corridoio e un vano, con soffitto in putrelle e tavelloni, che costituisce una terrazza sul lato posteriore dell'abitazione. Al termine del corridoio si trova una porta in ferro che conduce a un locale tipo rimessa, di circa 7x2,8 metri lineari, coperto con tavolato e travetti in legno e lastra in PVC finto coppo. Questo ambiente non risulta accatastato né presente nelle planimetrie di concessione ed originariamente qui era presente una scala che portava al terreno posteriore.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno color rovere e si presentano in buono stato. Le finestre sono in PVC con doppio vetro a camera, protette da inferriate bombate. L'impianto di riscaldamento è presente sia al piano terra che al primo piano, con termosifoni, ma non è installata alcuna caldaia interna. Gli impianti elettrico, idraulico e idro-termo-sanitario sono tutti sottotraccia e di recente realizzazione. Il quadro elettrico è dotato di salvavita, mentre il riscaldamento è autonomo con allaccio alla rete del gas. La caldaia è collocata in un locale esterno, da cui parte la canna fumaria.

Esternamente, sul retro dell'immobile, è presente un'area verde di circa 38 m<sup>2</sup> con conformazione a terrazza. In origine vi si accedeva tramite una scala addossata all'edificio, successivamente rimossa poiché l'esecutata aveva acquisito anche la particella 280, realizzando un passaggio comune tra le due particelle. Poiché la particella 280 è estranea alla procedura di pignoramento, sarà necessario ripristinare l'indipendenza dell'accesso mediante la ricostruzione della scala originaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e disabitato da molto tempo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 06/04/1995 al  
15/12/2008

Atto di Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	06/04/1995	41608	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	18/04/1995	14304	8889
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Farinaro Pasquale	15/12/2008	2994	1156
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Territorio Roma 2	23/12/2008	77454	45788
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate Roma 4	22/12/2008	25449	Serie 1T

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.

Dopo il pignoramento dell'immobile non risultano altri atti

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 09/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 23/12/2008  
Reg. gen. 77455 - Reg. part. 17262  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di IFIS NPL INVESTING S.p.a.  
Contro  
Capitale: € 105.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %  
Rogante: Farinaro Pasquale  
Data: 15/12/2008  
N° repertorio: 2995  
N° raccolta: 1157

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Tivoli il 27/03/2013  
Reg. gen. 12599 - Reg. part. 9102  
Quota: 1/1  
A favore di IFIS NPL INVESTING S.p.a.  
Contro
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Tivoli il 23/09/2024  
Reg. gen. 50441 - Reg. part. 37075  
Quota: 1/1  
A favore di IFIS NPL INVESTING S.p.a.  
Contro

**NORMATIVA URBANISTICA**

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Roccagiovine e lo stesso dice che il terreno in oggetto, distinto in catasto al Foglio 3, particella 281, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - Approvato con D.G.R. del Lazio n. 418 del 06.04.1973;

Zona Agricola

Con le sottoelencate prescrizioni:

Superficie minima del lotto mq. 10.000;

Indice di fabbricabilità fondiaria 0.03 m.c./m.q. per le abitazioni e 0.07 per attrezzature del fondo;

Altezza degli edifici: massima mt. 7.50 e minima mt. 4.50;

Numero dei piani 2;

Distanza minima di qualsiasi manufatto dal limite di zona mt. 50.00.

Inoltre per tale particella si fa riferimento a quanto richiamato dalla L.R. 38/99 e s.m.i.

I terreni di che trattasi ricadono nella perimetrazione dei terreni montani e fanno parte della Comunità Montana' dell'Aniene.

Vincoli presenti:

Idrogeologico R.D.l. 3267 /1923;

Paesaggistico D.Lgs 42/2004;



## 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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Roccagiovine, avvenuto il 18 settembre 2025, e dei successivi altri due accessi effettuati in momenti posteriori, poiché non era stata reperita tutta la documentazione in quanto il Comune aveva difficoltà a trovarla, si evince che il fabbricato originariamente era una rimessa agricola.

Con concessione edilizia n. 92 del 1994 sono stati eseguiti lavori di risanamento conservativo, restauro e cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitativo.

Successivamente sono state presentate due richieste di condono:

- la prima (condono edilizio L.47/85) in data 28 marzo 2003, n. 61, con la quale veniva richiesta la concessione in sanatoria per la realizzazione di un'intercapedine nel fabbricato esistente;
- la seconda (condono edilizio L.326/2003) prot. n. 3538 del 9 dicembre 2004, con la quale veniva richiesto il cambio di destinazione d'uso da intercapedine a superficie residenziale, in quanto una porzione dell'intercapedine era stata trasformata in cucina.

In relazione alla prima istanza di condono edilizio, è stato rinvenuto il permesso di costruire in sanatoria n. 5 del 21 luglio 2005;

In relazione alla seconda istanza di condono edilizio, si rappresenta che, a seguito di accesso agli atti e verifica presso l'archivio comunale, non è stato rinvenuto il relativo fascicolo. Pertanto, allo stato degli atti, non sussistono elementi documentali che consentano di accertare l'eventuale rilascio di permesso di costruire in sanatoria.

### ***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.

A seguito dell'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Roccagiovine, allo stato degli atti, non sussistono elementi documentali che consentano di accertare la conformità in relazione al rilascio di permesso di costruire in sanatoria a seguito di condono edilizio L.326/2003 prot. n. 3538 del 9 dicembre 2004, con la quale veniva richiesto il cambio di destinazione d'uso da intercapedine a superficie residenziale, in quanto una porzione dell'intercapedine era stata trasformata in cucina.

Per cui allo stato attuale non si rileva la non conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati progettuali allegati all'ultima autorizzazione rilasciata (permesso di costruire in sanatoria n. 5 del 21/07/2005). In particolare, si riscontra una difformità nella distribuzione interna degli ambienti sia al piano terra sia al piano primo, nonché una variazione della volumetria al piano terra, conseguente all'ampliamento dell'intercapedine e alla trasformazione di parte della stessa in locale adibito a cucina.

Inoltre è presente un locale esterno tipo autorimessa, ricavato ingrandendo l'intercapedine disposta su tre lati dell'immobile, i volumi eccedenti sono stati ricavati scavando nella particella 280, sempre della stessa eseguita.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate nell'immobile, si rende preliminarmente necessario richiedere la definizione della pratica di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003, atteso che presso gli uffici comunali non è stato rinvenuto alcun provvedimento di concessione in sanatoria relativo alla relativa istanza.

Successivamente, per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli ambienti, sarà necessario presentare una CILA in sanatoria, con il versamento dei diritti di segreteria di 100€ e della sanzione pecuniaria prevista, pari a € 1.000,00, salvo eventuali ulteriori oneri determinati dall'Amministrazione competente.

Si evidenzia, inoltre, che il futuro acquirente dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio che verrà eventualmente rilasciato a seguito della definizione della pratica di condono.

Dovrà essere ripristinata l'intercapedine dove attualmente è presente il locale tipo garage, tramite la costruzione di un muro di contenimento in cemento armato divisorio con la particella 280 ed inoltre, dato che l'accesso alla particella 787 (di pertinenza all'immobile) è attualmente permesso tramite la particella 280, occorrerà ripristinare l'indipendenza del cespite tramite una scala adiacente alla costruzione, come da progetto originario.

I costi approssimativi per ripristinare gli abusi sono circa 15.000€.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato indipendente, non fa parte di alcun condominio e, pertanto, non è soggetto a vincoli né a oneri di natura condominiale.

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roccagiovine (RM) - Via della Passeggiata 51, piano T-1  
Trattasi di un villino di due piani, comprensivo di uno spazio esterno, posizionato all'estremo nord del Comune di Roccagiovine in un'area verde distante circa 300 ml dal centro del Comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 281, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 66.906,00  
Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari.  
Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati e quelle riportate dall'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, il

sottoscritto reputa di utilizzare come parametro di comparazione il valore a metro quadrato (€/mq), moltiplicato per la superficie commerciale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Nel caso specifico il valore unitario è di 700€/mq

Il valore del bene è stato ridotto del 10% per assenza della garanzia per vizi e dovranno inoltre essere detratti 16.100€ per coprire le spese necessarie per sanare l'immobile o ripristinarlo allo stato originario.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rocciovine (RM) - Via della Passeggiata 51, piano T-1	106,20 mq	700,00 €/mq	€ 74.340,00	90,00%	€ 66.906,00
Valore di stima: Valore di stima al netto degli oneri:					€ 66.906,00 € 50.806,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Tivoli, li 04/03/2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Martella Pierfrancesco

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roccagiovine (RM) - Via della Passeggiata 51, piano T-1  
Trattasi di un villino di due piani, comprensivo di uno spazio esterno, posizionato all'estremo nord del Comune di Roccagiovine in un'area verde distante circa 300 ml dal centro del Comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 281, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Roccagiovine e lo stesso dice che il terreno in oggetto, distinto in catasto al Foglio 3, particella 281, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - Approvato con D.G.R. del Lazio n. 418 del 06.04.1973; Zona Agricola Con le sottoelencate prescrizioni: Superficie minima del lotto mq. 10.000; Indice di fabbricabilità fondiaria 0.03 m.c./m.q. per le abitazioni e 0.07 per attrezzature del fondo; Altezza degli edifici: massima mt. 7,50 e minima mt. 4,50; Numero dei piani 2; Distanza minima di qualsiasi manufatto dal limite di zona mt. 50,00. Inoltre per tale particella si fa riferimento a quanto richiamato dalla L.R. 38/99 e s.m.i. I terreni di che trattasi ricadono nella perimetrazione dei terreni montani e fanno parte della Comunità Montana' dell'Aniene. Vincoli presenti: Idrogeologico R.D.I. 3267 /1923; Paesaggistico D.Lgs 42/2004; Zona sismica L. 64/97 - 5=9; Z.P.S. D.P.R. 357 del 08.09.1997



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 353/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Roccagiovine (RM) - Via della Passeggiata 51, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 281, Categoria A2	<b>Superficie</b>	106,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi disabitato da diverso tempo ed in stato conservativo buono anche se molto sporco. Internamente sono presenti delle macchie di umidità a ridosso della parete contro terra dove una volta c'era l'intercapedine. Esternamente il tetto necessiterebbe di un intervento di manutenzione in quanto i travetti in legno sono anni che non vengono trattati e mancano alcune tegole.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un villino di due piani, comprensivo di uno spazio esterno, posizionato all'estremo nord del Comune di Roccagiovine in un'area verde distante circa 300 ml dal centro del Comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

