

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martella Pierfrancesco, nell'Esecuzione Immobiliare 368/2024 del R.G.E.

promossa da

ING BANK N.V.

Codice fiscale: 11241140158

Viale Fulvio Testi 250

20126 - Milano (MI)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
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	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 368/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

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 31/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - Via Colle San Pietro 23, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 42,1628 12,7216)

DESCRIZIONE

Trattasi di un'immobile adibito ad abitazione di proprietà della Sig.ra

L'immobile è un primo piano di una costruzione di due piani, compressivo di uno spazio esterno, disposto su un piano fuori terra, posizionato in una frazione di Nerola denominata "Colle San Pietro" distante 5,5 Km in linea d'aria dal 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - Via Colle San Pietro 23, interno 1, piano T

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 del 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.

L'esecutata era coniugata ma con sentenza del Tribunale Ordinario di Tivoli in data è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

CONFINI

L'immobile confina a nord/est con un terreno foglio 13 particella 16 , a nord/ovest con il fabbricato foglio 13 particella 146, a sud/est con il fabbricato foglio 13 particella 67, a sud/ovest con il viale carrabile dove oltre c'è il fabbricato foglio 13 particella 152

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,80 mq	90,50 mq	1	90,50 mq	2,95 m	T
Cortile	29,40 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				99,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in una frazione di Nerola denominata "Colle San Pietro" distante 5,5 Km in linea d'aria dal Comune e dal centro sociale, burocratico e commerciale della città; questo è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1995 al 27/07/2000		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 168, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 198,84 Piano T
Dal 27/07/2000 al 22/02/2002		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 168, Sub. 502 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 126,53 Piano T Graffato 504
Dal 22/02/2002 al 22/01/2007		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 168, Sub. 502 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 126,53 Piano T Graffato 504
Dal 22/02/2002 al 12/06/2025		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 168, Sub. 502 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 126,53 Piano T Graffato 504

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La particella 168 del fg. 13 deriva dal frazionamento della particella 67 e la fusione con la particella 18.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	168	502		A4	2	3,5	90 mq	126,53 €	T	504

Corrispondenza catastale

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

In seguito al sopralluogo ed un'attenta analisi cartacea, si è riscontrata piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

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

E' stato richiesto presso gli Uffici dell'Anagrafe del Comune di Nerola il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa, non risiede nell'immobile oggetto di perizia ma nel Comune di Nerola in Via Colle San Pietro n°27

PATTI

L'immobile attualmente risulta abitato dalla Sig.ra : affittuaria con contratto di locazione stipulato il 01/11/2022 e registrato il 16/01/2023 presso l'ufficio di DPRM1 UT ROMA 3 - SETTEBAGNI.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato ed in stato conservativo mediocre.

Internamente sono presenti molte macchie di condensa (agli angoli dei solai di copertura di tutto l'immobile), diverse macchie di umidità (a ridosso di alcune finestre e ai lati del portoncino d'ingresso).

Esternamente sono presenti diversi distaccamenti di intonaco lungo le due pareti principali, in corrispondenza delle canalizzazioni dell'impianto elettrico esterno.

L'intero immobile necessiterebbe di interventi per bloccare le infiltrazioni di umidità che sale dal pavimento, di una rinfrescata totale sia internamente che esternamente.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta inserito in un contesto condominiale formalmente costituito, pur condividendo un cortile esterno con l'unità abitativa del primo piano.

Tale spazio comune è utilizzato da entrambe le unità, ma non risulta l'esistenza di un condominio ne di tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata all'interno di un edificio di due piani, ubicato nella frazione di Colle San Pietro, nel Comune di Nerola, a circa 5,5 km in linea d'aria dal centro cittadino.

L'edificio risulta realizzato in epoca anteriore al 1967. A seguito di accesso agli atti presso il competente ufficio comunale, non è stata reperita la licenza edilizia originaria; sono tuttavia presenti due concessioni edilizie successive: la prima relativa al rifacimento del manto di copertura e la seconda riferita al frazionamento dell'immobile in due distinte unità abitative.

L'immobile è inserito in un agglomerato di fabbricati con accesso da un piccolo piazzale, collegato a via Salaria Vecchia tramite una strada secondaria. Il fabbricato, esternamente, si presenta in condizioni discrete, anche se si rilevano distacchi di intonaco lungo le due pareti principali, in corrispondenza delle canalizzazioni dell'impianto elettrico esterno.

L'ingresso (cancello) è esposto a sud-ovest, mentre il portoncino d'ingresso dell'appartamento è orientato a nord-ovest.

La struttura dell'edificio è in muratura portante di pietrame intonacata sia internamente che esternamente, i solai sono in laterocemento e la copertura è a doppia falda inclinata realizzata con solaio laterocemento e manto di copertura in coppi di laterizio.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello e si compone di un ingresso, soggiorno con angolo cottura, piccolo ripostiglio, bagno e due camere da letto.

La superficie netta calpestabile è pari a 66,80 m², mentre la superficie lorda complessiva è di 90,50 m². Completa la proprietà un cortile esterno, in parte di uso condominiale e in parte di proprietà esclusiva, con una superficie netta di 29,40 m².

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato 40x40 cm; nella zona cottura e nel bagno sono presenti rivestimenti ceramici. Lo stato manutentivo interno non è ottimale: si riscontrano numerose infiltrazioni di umidità in prossimità delle finestre, che hanno causato in più punti il distacco dell'intonaco.

Il portoncino d'ingresso è in legno, non blindato né coibentato; al di sopra di esso si trova una finestra con vetro singolo. Le porte interne sono in legno massello e si presentano in condizioni mediamente buone. Gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera, ma risultano datati e non più efficienti dal punto di vista termoacustico. Le persiane sono in ferro, di tipo antintrusione.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile. Gli impianti risultano così costituiti:

Impianto elettrico sottotraccia, con alimentazione a 220 V;

Impianto idrico sottotraccia;

Impianto gas presente;

Impianto termico composto da radiatori, ma privo di caldaia. Il riscaldamento è attualmente garantito da una stufa a pellet collocata in prossimità dell'ingresso.

In generale, l'immobile si presenta in condizioni mediocri, e necessita di interventi di manutenzione sia interna che esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/01/2023
- Scadenza contratto: 31/10/2026

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 300,00

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, avvenuto il 20/12/2024, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dalla Sig.ra affittuaria, con regolare contratto di locazione, dell'immobile di proprietà della Sig.ra

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/1995 al 22/01/2007	proprietaria per 1/2	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietaria per 1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2007	proprietaria per 1/1	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Verde Camillo	22/01/2007	20551	14355
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/01/2007		
		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.

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 24/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 14/03/2018
Reg. gen. 11937 - Reg. part. 1859
Importo: € 162.000,00
A favore di ING BANK N.V.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 81.000,00
Percentuale interessi: 1,97 %
Rogante: Bartolini Paola
Data: 08/03/2018
N° repertorio: 2100
N° raccolta: 1420

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 25/09/2024
Reg. gen. 51009 - Reg. part. 37479
Quota: 1/1
A favore di ING BANK N.V.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Nerola.

Il Comune di Nerola per l'area distinta in catasto terreni al Comune di Nerola, foglio 13, particella 168:

- VISTO l'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001;

- VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, di cui alla Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 2 del 11.04.1992 approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. in data 26 novembre 1996 n. 9354 e successiva variante adottata con D.C.C. n. 24 in data 30.11.2000 ed approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. in data 05.09.2003 n. 827;

- VISTA la Variante generale allo strumento urbanistico comunale, adottata con D.C.C. n. 2 del 19/01/2017;

- VISTE le prescrizioni per l'edificazione in zona agricola previste dall'art. 20 della L.R. n. 12 del 10/08/2016 pubblicata sul B.U.R.L. n. 64 S.O. n. 2 del 11/08/2016 - Modifiche ed integrazioni alla L.R. n° 38/1999 - (Testo coordinato ed integrato);

- VISTO il P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio

certifica che la destinazione urbanistica attuale dei terreni è la seguente:

- P.R.G. VIGENTE: Variante generale al P.R.G., approvata con D.G.R. Lazio n. 9354 del 26.11.1996:

- Foglio n° 13 Part.lla n. 168: Area ricadente in Zona di completamento B4 - (lf 0,50 mc/mq)

- Variante generale al P.R.G., adottata con D.C.C. n° 2 del 19.01.2017: - Foglio n° 13 Part.lla n. 168: Area ricadente in Zona di completamento B4 - (Jf. 1,00 mc/mq)

- P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con D.C.R. n. 5 del 21-04-2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2: Foglio n° 13 Part.lla n. 168: -----.

- Vincoli di cui all'art. 10 della Legge 353/2000 (aggiornamento

- Foglio n° 13 Part.lla n. 168: -----.

REGULARITÀ 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.

Regolarità edilizia e urbanistica ai sensi della L. 47/1985 e ss.mm.ii.:

A seguito di un'accesso agli atti, nella documentazione acquisita presso il Comune di Nerola non risulta rintracciabile alcun titolo abilitativo relativo alla costruzione originaria dell'immobile.

Sono stati rinvenuti esclusivamente:

- una concessione edilizia per demolizione e ricostruzione della copertura (Concessione edilizia n°1152 del 06/05/1997),

- una concessione edilizia per frazionamento dell'immobile in due unità distinte (Concessione edilizia n°1193 del 28/04/1998).

Nessuna domanda di condono edilizio (ai sensi delle L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003) risulta agli atti.

Pertanto, allo stato, non è possibile affermare la piena regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, mancando evidenza della legittimità originaria della costruzione.

Si segnala che eventuali profili di irregolarità edilizia potranno incidere sulla commerciabilità del bene.

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontando con la planimetria catastale di riferimento, non emerge nessuna difformità, emergono invece difformità se confrontate con il progetto dell'ultimo titolo edilizio.

Nel progetto sono presenti dei tramezzi a delimitare la zona cucina che attualmente non sono più presenti, inoltre nel bagno era prevista una doccia che è stata poi convertita in un piccolo ripostiglio.

Per sanare tali difformità si necessita di una CILA in sanatoria, al Comune di Nerola, per diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli oneri stimati per la regolarizzazione sono i seguenti:

- Parcella professionale 1.000,00€
- Sanzione amministrativa mancata CILA 1.000,00€
- Diritti di segreteria CILA in sanatoria 150,00€

Per un totale di 2.150,00€

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito nessun condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - Via Colle San Pietro 23, interno 1, piano T
Trattasi di un'immobile adibito ad abitazione di proprietà della Sig.ra [redacted] l'immobile è un primo piano di una costruzione di due piani, compressivo di uno spazio esterno, disposto su un piano fuori terra, posizionato in una frazione di Nerola denominata "Colle San Pietro" distante 5,5 Km in linea d'aria dal Comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 168, Sub. 502, Categoria A4, Graffato 504 Valore di stima del bene: € 65.786,12
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 simili.
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 705,00€/mq

Il valore del bene è stato ridotto del 10% per assenza della garanzia per vizi e di un ulteriore 2,848% (2.150€) per coprire le spese necessarie per sanare l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nerola (RM) - Via Colle San Pietro 23, interno 1, piano T	99,25 mq	705,00 €/mq	€ 75.484,35	87,15%	€ 65.786,12
Valore di stima:					€ 65.786,12

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.

Tivoli, li 25/06/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Successione (Aggiornamento al 06/01/1995)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Testamento divisione (Aggiornamento al 10/12/1971)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure storiche (Aggiornamento al 25/06/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessioni edilizie (Aggiornamento al 02/03/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 18/10/2025)

- ✓ N° 1 Google maps - Google maps (Aggiornamento al 25/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Confronto planimetria catastale e stato di fatto (Aggiornamento al 25/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contratto d'affitto (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 19 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 20/12/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nerola (RM) - Via Colle San Pietro 23. interno 1. piano T
Trattasi di un'immobile adibito ad abitazione di proprietà della Sig.ra L'immobile è un primo piano di una costruzione di due piani, compressivo di uno spazio esterno, disposto su un piano fuori terra, posizionato in una frazione di Nerola denominata "Colle San Pietro" distante 5,5 Km in linea d'aria dal Comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 168, Sub. 502, Categoria A4, Graffato 504
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Nerola. Il Comune di Nerola per l'area distinta in catasto terreni al Comune di Nerola, foglio 13, particella 168: - VISTO l'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001; - VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, di cui alla Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 2 del 11.04.1992 approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. in data 26 novembre 1996 n. 9354 e successiva variante adottata con D.C.C. n. 24 in data 30.11.2000 ed approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. in data 05.09.2003 n. 827; - VISTA la Variante generale allo strumento urbanistico comunale, adottata con D.C.C. n. 2 del 19/01/2017; - VISTE le prescrizioni per l'edificazione in zona agricola previste dall'art. 20 della L.R. n. 12 del 10/08/2016 pubblicata sul B.U.R.L. n. 64 S.O. n. 2 del 11/08/2016 - Modifiche ed integrazioni alla L.R. n° 38/1999 - (Testo coordinato ed integrato); - VISTO il P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio certifica che la destinazione urbanistica attuale dei terreni è la seguente: • P.R.G. VIGENTE: Variante generale al P.R.G., approvata con D.G.R. Lazio n. 9354 del 26.11.1996: - Foglio n° 13 Part.lla n. 168: Area ricadente in Zona di completamento B4 - (lf 0,50 mc/mq) • Variante generale al P.R.G., adottata con D.C.C. n° 2 del 19.01.2017: - Foglio n° 13 Part.lla n. 168: Area ricadente in Zona di completamento B4 - (Jf. 1,00 mc/mq) • P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con D.C.R. n. 5 del 21-04-2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2: Foglio n° 13 Part.lla n. 168: -----, • Vincoli di cui all'art. 10 della Legge 353/2000 (aggiornamento - Foglio n° 13 Part.lla n. 168: -----.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 368/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nerola (RM) - Via Colle San Pietro 23, interno 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 168, Sub. 502, Categoria A4, Graffato 504	Superficie	99,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato ed in stato conservativo mediocre. Internamente sono presenti molte macchie di condensa (agli angoli dei solai di copertura di tutto l'immobile), diverse macchie di umidità (a ridosso di alcune finestre e ai lati del portoncino d'ingresso). Esternamente sono presenti diversi distaccamenti di intonaco lungo le due pareti principali, in corrispondenza delle canalizzazioni dell'impianto elettrico esterno. L'intero immobile necessiterebbe di interventi per bloccare le infiltrazioni di umidità che sale dal pavimento, di una rinfrescata totale sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Trattasi di un'immobile adibito ad abitazione di proprietà della Sig.ra Tiballi Sabrina. L'immobile è un primo piano di una costruzione di due piani, compressivo di uno spazio esterno, disposto su un piano fuori terra, posizionato in una frazione di Nerola denominata "Colle San Pietro" distante 5,5 Km in linea d'aria dal Comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		