

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maffi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2019 S.R.L.

doValue S.p.A. - mandataria

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	5
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	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.364,79	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Ing. Maffi Massimiliano, con studio in Via della Stella 323 INT. O - 00036 - Palestrina (RM), email m.maffi@studiomafficapretti.it, PEC m.maffi@pec.ording.roma.it, Tel. 3428072743, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Formello (RM) - Via Roma 9, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.08023,12.39937)

DESCRIZIONE

Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/2, sub. 4, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra ed uno seminterrato. La zona è centrale, a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle immediate vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SR 2bis Via Cassia Veientana e SP 12a, oltre alla viabilità interna.

L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi. Alla data dell'accesso è stata verificata la presenza di un secondo bagno realizzato nel ripostiglio con diverso accesso a quest'ultimo, come sarà meglio descritto più avanti nel paragrafo inerente la conformità urbanistica/catastale.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta buona internamente ma scarso sui prospetti necessitando questi di opere di manutenzione/risanamento soprattutto sui sottobalconi dell'intera palazzina che presentano segni di degrado e distacco di porzioni del cls del copriferro.

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.

Accesso avvenuto in data 07 novembre 2024 alla presenza del fotografo, del custode e dell'esecutata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via Roma 9, interno 3, 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 ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Da certificato anagrafico del Comune di Formello entrambi gli esecutati risultano di stato civile libero.

CONFINI

Il sub. 4 confina a nord in parte con il vano scala condominiale ed in parte con distacco verso p.lla 86; ad ovest con distacco su Via Roma; a sud con distacco verso p.lle 542 e 546; ad est con distacco su p.lle 539, 895 e 733.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,98 m	1
Balcone coperto	17,00 mq	17,00 mq	0,3	5,10 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				140,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1991 al 05/02/1993	proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 541, Sub. 4 Categoria A2
Dal 05/02/1993 al 10/02/2009	proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 541, Sub. 4 Categoria A2
Dal 10/02/2009 al 14/01/2025	proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 541, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 1.193,02 Piano 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
	11	541	4		A2	3	7 vani	133 mq	1193,02 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si trova corrispondenza tra lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso e quanto riportato nella planimetria catastale avendo riscontrato le seguenti difformità:

realizzazione di un bagno nel ripostiglio lato ingresso mediante lo spostamento della parete tra la cucina ed il ripostiglio/ingresso con la chiusura dell'accesso tra la cucina ed il ripostiglio, accendendo ora nel nuovo bagno dall'ingresso.

Le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante idoneo titolo urbanistico (C.I.L.A.) in sanatoria e presentazione di DOCFA.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta buona internamente ma scarso sui prospetti necessitando questi di opere di manutenzione/risanamento soprattutto sui sottobalconi che presentano segni di degrado e distacco di porzioni di cls del copriferro.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale solo per quanto riguarda la scala interna di accesso agli appartamenti ed un'area esterna ad uso comune. Infatti come riportato sull'atto di provenienza risultano i diritti indivisi relativi all'area circostante il fabbricato censita al NCEU al foglio 11 particella 541 sub. 1 (BCNC). Nello stesso atto viene riportato che nella parte opposta alla Via Roma e retrostante il fabbricato (stesso sub. 1 suddetto) è consentita la sosta di autovetture di proprietà dei condomini. Non risulta nominato un amministratore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi ed usi civici sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante in elevazione è costituita da cls armato gettato in opera; solai a struttura mista latero-cementizia costituita da travetti e pignatte e getto di cls; balconi ed aggetti in putrelle di ferro e pignatte in laterizio. La copertura risulta in cls armato a lastrico solare.

I prospetti sono rifiniti ad intonaco sbruffato.

Internamente l'appartamento si presenta in buone condizioni. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite con maioliche nella porzione dell'angolo cottura nel locale cucina e nei due bagni, con maioliche ad effetto mosaico nel nuovo bagno. La pavimentazione risulta in parquet con medesima tipologia di posa in tutti i locali, compresa quindi la cucina, ad eccezione dei due bagni dove è presente gres porcellanato con differenti tagli e colorazioni tra i bagni stessi.

Gli infissi interni (porte) risultano in legno e quelli esterni sono in legno con vetro singolo in sufficiente stato conservativo ad eccezione di quello nel bagno riportato nella planimetria catastale che risulta essere in legno/alluminio con vetro camera. A protezione degli infissi esterni vi sono avvolgibili in PVC a comando elettrico.

La porta d'ingresso risulta essere blindata. Impianti elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento risulta autonomo e servito da una caldaia a metano posizionata su un balcone con elementi radianti in ghisa. E' presente un camino a legna nel locale cucina. Non sono presenti condizionatori. L'altezza interna risulta essere pari a 298 cm.

Non risultano presenti pertinenze ad uso esclusivo. Come riportato sull'atto di provenienza risultano i diritti indivisi relativi all'area circostante il fabbricato censita al NCEU al foglio 11 particella 541 sub. 1 (BCNC). Nello stesso atto viene riportato che nella parte opposta alla Via Roma e retrostante il fabbricato (stesso sub. 1 suddetto) è consentita la sosta di autovetture di proprietà dei condomini.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1993 al 10/02/2009		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gallelli D.		1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/03/1993		5764
		Registrazione			
Dal 10/02/2009		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma Atti Pubblici	25/02/1993	7740	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolillo Rita	10/02/2009	25208	8296
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/02/2009	8562	4266
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 19/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da a CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 13/02/2009
Reg. gen. 8563 - Reg. part. 2615
Importo: € 480.000,00
A favore di BANCA DI FORMELLO E TREVIGNANO ROMANO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Note: A margine dell'ipoteca risultano trascritti i seguenti annotamenti: Form. 4957 del 06/08/2013 RIFORMA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DI MUTUI EROGATI; Form. 4030 del 21/08/2015 ATTO INTEGRATIVO AL MUTUO PER MODIFICA CRITERI DI RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA; Form. 2960 del 21/04/2016 ATTO INTEGRATIVO AL MUTUO PER MODIFICA CRITERI DI RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 23/02/2024
Reg. gen. 9652 - Reg. part. 7219
A favore di BCC NPLS 2019 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico Ufficiale: Tribunale di Tivoli, in data 20/01/2024 rep. 101.

NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite risulta identificato nel P.R.G. - Tav. 3.1 - in zona C1 - Zone parzialmente edificate ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 (che non hanno le caratteristiche della zona b).

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A_20_365

Sistemi ed ambiti del Paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani;
Tav. B_20_365 Beni Paesaggistici: Aree urbanizzate del PTPR - Protezione della aree di interesse archeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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'esperto in data 19/11/2024 ha richiesto l'accesso agli atti presso il Comune di Formello con risposta dell'ufficio tecnico dello stesso Comune il 05/12/2024 ed integrazione successiva del 20/01/2025 con rilascio dei documenti.

Il fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 con Nulla Osta alla esecuzione dei lavori n. 49/64 del 12/07/1964 e successiva variante n. 20/67 del 29/07/1967 (domanda presentata il 22/04/1967 e risposta della Commissione Edilizia n. 1493 del 01/08/1967). Il progetto in variante risulta difforme dalla planimetria catastale aggiornata per una diversa rappresentazione prospettica - lato sud - inerente una terza apertura per un infisso esterno nel soggiorno, la presenza di un balcone e l'assenza del balcone sul prospetto lato ovest, oltre a piccole variazioni interne (mancanza del ripostiglio con accesso dalla cucina e diverso accesso in una camera lato nord).

Successivamente il Comune, previa richiesta prot. n. 17708 del 11/01/2008, ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 103/08 del 23/12/2008, prot. n. 20420, per regolarizzare tali difformità, che risultano essere state quindi risolte come riportato nel progetto allegato al suddetto titolo urbanistico rilasciato dal Comune.

Restano quindi solamente le difformità interne rilevate in sede di accesso, come già riportato, inerenti la non corrispondenza con la planimetria catastale avendo riscontrato le seguenti difformità:

diversa distribuzione interna per la realizzazione di un bagno nel ripostiglio lato ingresso mediante lo spostamento della parete tra la cucina ed il ripostiglio/ingresso con la chiusura dell'accesso tra la cucina ed il ripostiglio, accendendo ora nel nuovo bagno dall'ingresso.

Le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante idoneo titolo urbanistico (C.I.L.A.) in sanatoria e presentazione di DOCFA, per un totale stimato pari ad euro 3.000,00.

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.

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione del 2008 ad eccezione di opere interne.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via Roma 9, interno 3, piano 1

Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/2, sub. 4, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra ed uno seminterrato. La zona è centrale, a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle immediate vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SR 2bis Via Cassia Veientana e SP 12a, oltre alla viabilità interna. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi. Alla data dell'accesso è stata verificata la presenza di un secondo bagno realizzato nel ripostiglio con diverso accesso a quest'ultimo, come sarà meglio descritto più avanti nel paragrafo inerente la conformità urbanistica/catastale. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta buona internamente ma scarso sui prospetti necessitando questi di opere di manutenzione/risanamento soprattutto sui sottobalconi dell'intera palazzina che presentano segni di degrado e distacco di porzioni del cls del copriferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 541, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 220.405,32

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice) e di euro 3.000,00 per la presentazione del titolo urbanistico in sanatoria necessario per la

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Formello (RM) - Via Roma 9, interno 3, piano 1	140,10 mq	15.732,00 €/mq	€ 220.405,32	100,00%	€ 220.405,32
Valore di stima:					€ 220.405,32

Valore di stima: € 220.405,32

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 195.364,79

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice) e di euro 3.000,00 per la presentazione del titolo urbanistico in sanatoria necessario per la regolarizzazione delle difformità rilevate al sopralluogo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Maffi Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Tabelle MCA
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo quotato e difformità
- ✓ N° 7 Concessione edilizia
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Google maps - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevute invio raccomandate alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via Roma 9, interno 3, piano 1

Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/2, sub. 4, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra ed uno seminterrato. La zona è centrale, a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle immediate vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SR 2bis Via Cassia Veientana e SP 12a, oltre alla viabilità interna. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi. Alla data dell'accesso è stata verificata la presenza di un secondo bagno realizzato nel ripostiglio con diverso accesso a quest'ultimo, come sarà meglio descritto più avanti nel paragrafo inerente la conformità urbanistica/catastale. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta buona internamente ma scarso sui prospetti necessitando questi di opere di manutenzione/risanamento soprattutto sui sottobalconi dell'intera palazzina che presentano segni di degrado e distacco di porzioni del cls del copriferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 541, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il cespite risulta identificato nel P.R.G. - Tav. 3.1 - in zona C1 - Zone parzialmente edificate ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 (che non hanno le caratteristiche della zona b). Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A_20_365 Sistemi ed ambiti del Paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B_20_365 Beni Paesaggistici: Aree urbanizzate del PTPR - Protezione delle aree di interesse archeologico.

Prezzo base d'asta: € 195.364,79

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.364,79

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via Roma 9, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 541, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	140,10 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta buona internamente ma scarso sui prospetti necessitando questi di opere di manutenzione/risanamento soprattutto sui sottobalconi che presentano segni di degrado e distacco di porzioni di cls del copriferro.		
Descrizione:	Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/2, sub. 4, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra ed uno seminterrato. La zona è centrale, a prevalente destinazione residenziale con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle immediate vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SR 2bis Via Cassia Veientana e SP 12a, oltre alla viabilità interna. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi. Alla data dell'accesso è stata verificata la presenza di un secondo bagno realizzato nel ripostiglio con diverso accesso a quest'ultimo, come sarà meglio descritto più avanti nel paragrafo inerente la conformità urbanistica/catastale. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta buona internamente ma scarso sui prospetti necessitando questi di opere di manutenzione/risanamento soprattutto sui sottobalconi dell'intera palazzina che presentano segni di degrado e distacco di porzioni del cls del copriferro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da a CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 13/02/2009
Reg. gen. 8563 - Reg. part. 2615
Importo: € 480.000,00
A favore di BANCA DI FORMELLO E TREVIGNANO ROMANO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Note: A margine dell'ipoteca risultano trascritti i seguenti annotamenti: Form. 4957 del 06/08/2013 RIFORMA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DI MUTUI EROGATI; Form. 4030 del 21/08/2015 ATTO INTEGRATIVO AL MUTUO PER MODIFICA CRITERI DI RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA; Form. 2960 del 21/04/2016 ATTO INTEGRATIVO AL MUTUO PER MODIFICA CRITERI DI RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 23/02/2024
Reg. gen. 9652 - Reg. part. 7219
A favore di BCC NPLS 2019 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico Ufficiale: Tribunale di Tivoli, in data 20/01/2024 rep. 101.