

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR LUPIA FRANCESCO

Procedimento esecutivo promosso da
GUBER BANCA S.p.a.
nei confronti di

N° R.G.I 63/2023

RELAZIONE

Il CTU: Dott. Arch, Patrizia Sabucci

Tivoli 20/09/2024

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Architetto Patrizia Sabucci, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n.15332, codice fiscale SBC PRZ 71 M46 1182 PE, partita Iva 0839091008 con studio a Castel Madama, Strada delle Madonne snc, 00024 Castel Madama, in data 27-9-2016, per incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, dottor Francesco Lupia, di cui alla procedura esecutiva RGE 63/2024, di redigere relazione quale Esperto in materia di valutazione sul bene oggetto di esecuzione e per rispondere in merito agli aspetti previsti all'articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice della procura civile, dopo aver prestato giuramento in data 21/12/2023, nella qualità di C.T.U., si appresta a rispondere ai seguenti quesiti:

- Premessa identificazione immobile pignorato
- Legge 178/2020, art.1 comma 376-377-378

Dati immobile Pignorato

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 dei titoli abilitativi

Rappresentazione grafica del rilievo architettonico stato dei luoghi

Rappresentazione grafica delle conclusioni del CTU

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

-.

GUBER BANCA S.p.a è creditrice nei confronti del sig. _____ in virtù del contratto di mutuo fondiario garantito da ipoteca a rogito del Notaio Dott. Giorgio Giorgi, in Palestrina del 17/01/2013, n. di repertorio 104004 registrata all'ufficio dell'Entrate di Roma 3 il 18/01/2013 al n° 1470 Serie IT. Iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il 18/01/2013 al numeri R.G. 2795 e R.P. 298

-A garanzia veniva iscritta ipoteca sui beni immobili di proprietà della parte mutuataria

.

-Veniva notificato il Precetto in data 17/02/2023 al sig.

-Lo stesso non sortiva alcun esito.

-Pertanto GUBER BANCA S.p.a. e per essa in qualità di procuratrice speciale di BUONCONSIGLIO 3, procedeva al pignoramento immobiliare.

Tanto Premesso GUBER BANCA S.p.a.

DICHIARA

di voler eseguire Pignoramento immobiliare in danno del sig _____ indicando gli immobili siti in Via Valle Onica n. 8/bis come diritti reali da sottoporre ad esecuzione forzata per la quota di 1/1 di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Titolo Esecutivo: Contratto di Mutuo Fondiario stipulato in data 17/01/2013 a Palestrina(RM)

Notaio Dr. Giorgio Giorgi di Roma repertorio n. 2795 reg. Gen. N. 298 Reg. Part.

Notifica di Precetto in data 17/02/2023

Notifica di Pignoramento avvenuta in data 24/01/2023.

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

Bene n.	Tipologia e categoria	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Immobile	
						Interno. / Scala / piano	
I	Villino A/7	Via Valle Onica n. 8/bis, Cave (RM)	5	625	I graffato con il 625 sub 2	Piano terra	Consistenza vani 4,0, Classe 3, superficie catastale Totale mq 77,00. Rendita € 454,48

BENE I

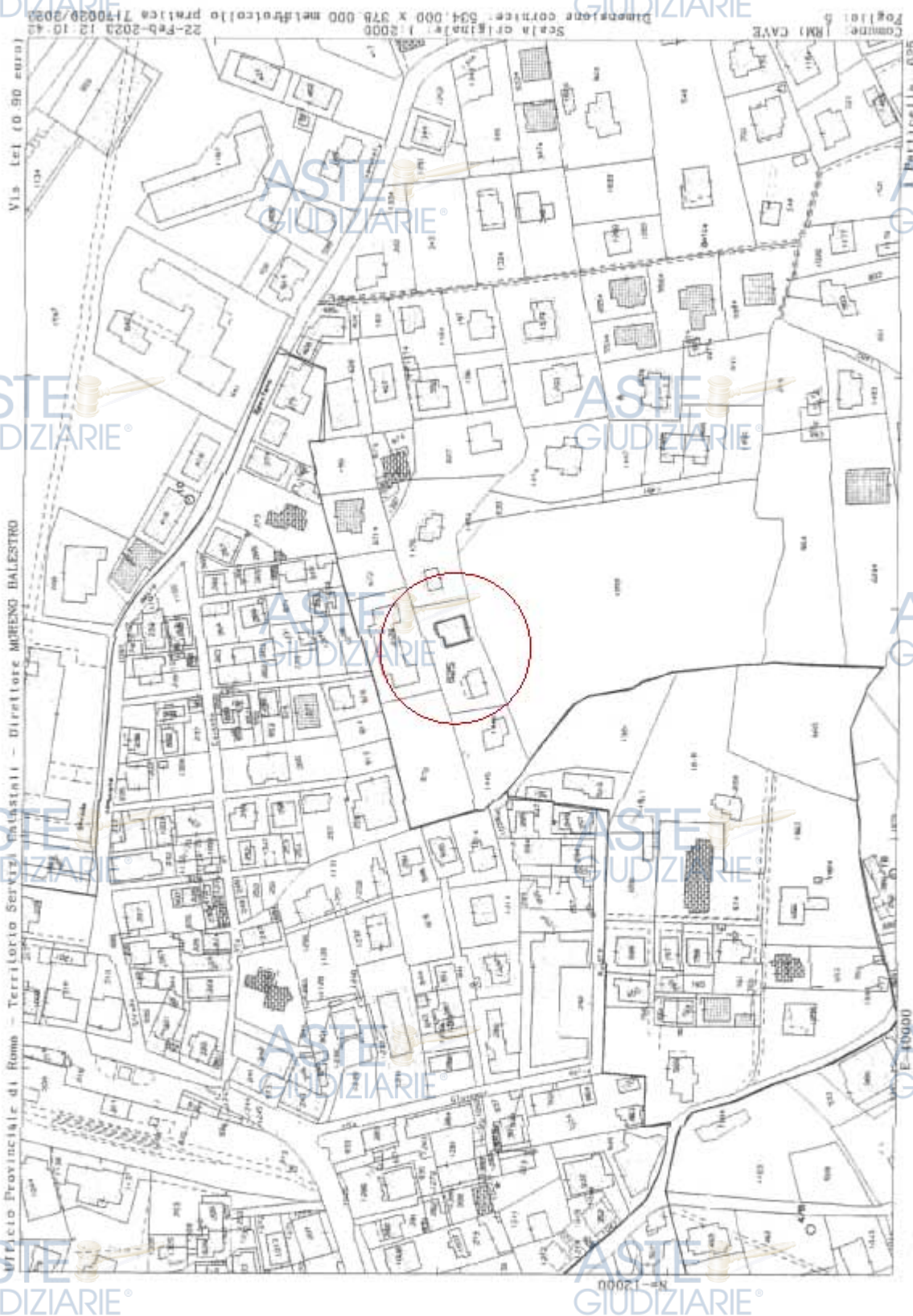
Porzione di villino articolato sui piani seminterrato e terra, composta dal piano rialzato da ingresso, cucina, tre vani, due bagni, ripostiglio, disimpegno e ballatoio, nonché al piano seminterrato con cantina, bagno e ingresso, studiolo, comprensiva di giardino di 1176 mq. circa.

Sul terreno grava anche un altro fabbricato con concessione edilizia in Sanatoria (L. 724/1994 n. 1685 intestato al signor _____ rilasciata dal Comune di Cave in data 04/09/2009.

CONFINI

Il terreno confina con foglio 5 part 625 sub 3 a Ovest, part. 1147 a Nord, part. 1475 a Est, part. 1855 a Sud, salvo altri.

Estratto di mappa



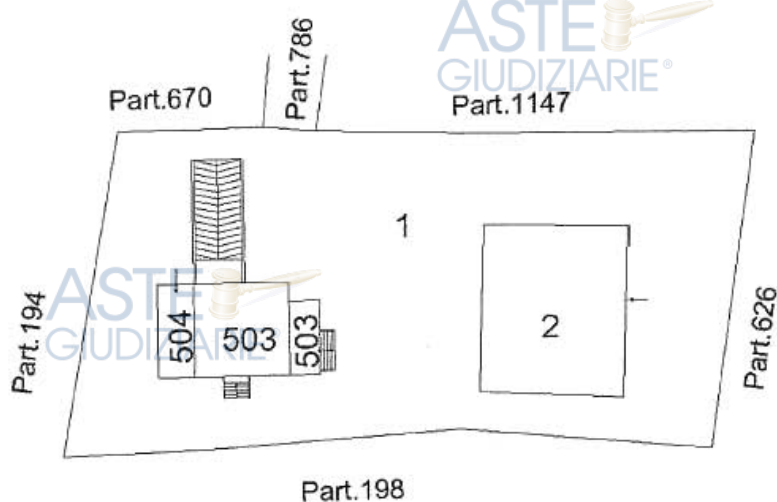
00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc
Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archim.it

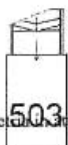
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

H= ml. 3.00

Sub.	
1	Bene comune non censibile ai sub. 2-503-504
2	Abitazione P. T - S1
503	Abitazione P. T - S1
504	Laboratorio Artigianale P. T



Piano Seminterrato
scala 1:500



Ultima planimetria in atti

Data: 22/02/2023 - n. T170384 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/02/2023 - Comune di CAVE(C390) - < Foglio 5 Particella 625 >

INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Con il decreto di fissazione di Udienza del 05/11/2023, il Giudice Dott. Francesco Lupia, nominava la sottoscritta, Arch. Patrizia Sabucci, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento citato in epigrafe.

Accettato l'incarico e prestato il prescritto giuramento, si fissava l'inizio delle operazioni peritali e dopo vari problemi per l'accesso presso l'immobile sito in Cave, Contrada Valle Tonica, si stabilisce per il giorno 06/03/2023 alle ore 15.00, ma non si presenta nessuno e la signora mi fa presente che non era stata avvisata del mio arrivo.

Si ristabilisce un secondo appuntamento e viene fissato per il giorno 20/04/2024 alle ore 16.00

L'accesso agli atti presso il Comune di Cave (RM) veniva effettuato, previo richiesta inviata agli uffici competenti in data 28/05/2024; protocollo abbinato N. 8900/2024.

DATI CATASTALI

Dati Catastali Attuali

Contrada Valle Onica n. 8/Bis, Cave (RM).

Catasto Fabbricati

Bene n.	foglio	particella	sub	graffato	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1	5	625	1	2	A/7	3	6,5 vani	Totale 221,00 mq 201,00 escluse aree scoperte mq	€ 738,53

NOTE CATASTALI ESPERTO

Si evidenzia che la Planimetria catastale della civile abitazione posta al Piano terra-S1, censita al foglio 5, particella 625, sub 1 graffato 2, non è conforme allo stato dei luoghi come accertato in fase di rilievo effettuato in data 20 Aprile 2024.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/07/2024
Ora: 15:56:44
Numero Pratica: T287064/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/07/2024

Dati identificativi: Comune di CAVE (C390) (RM)

Foglio 5 Particella 625 Subalterno 1

Foglio 5 Particella 625 Subalterno 2

Partita: 10041

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAVE (C390) (RM)

Foglio 5 Particella 625

Classamento:

Rendita: Euro 738,53

Rendita: Lire 1.430.000

Categoria A/7⁴, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Foglio 5 Particella 625 Subalterno 2

Indirizzo: CONTRADA VALLE TONICA Piano T-S1

Dati di superficie: Totale: 221 m² Totale escluse aree scoperte ^{bi}: 201 m²

> Intestati catastali

➤ 1.

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

➤ 2.

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

> Dati identificativi

☐ dal 20/12/1990

Immobile attuale

Comune di CAVE (C390) (RM)

Foglio 5 Particella 625 Subalterno 1

Foglio 5 Particella 625 Subalterno 2

COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali



Data: 23/07/2024
Ora: 15:56:44
Numero Pratica: T287064/2024
Pag: 2 - Segue



> Indirizzo

dal 01/01/1985 al 20/12/1990
Immobile attuale
Comune di CAVE (C390) (RM)
Foglio 5 Particella 625 Subalterno 1
Foglio 5 Particella 625 Subalterno 2
CONTRADA VALLE TONICA Piano T-S1
Partita: 10041

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/01/1985 in
atti dal 01/12/1999 (n. 123455.1/1985)

dal 20/12/1990
Immobile attuale
Comune di CAVE (C390) (RM)
Foglio 5 Particella 625 Subalterno 1
Foglio 5 Particella 625 Subalterno 2
LOCALITA' VALLE ONICA Piano S1 - T
Partita: 10041

COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990

> Dati di classamento

dal 01/01/1985 al 20/12/1990
Immobile attuale
Comune di CAVE (C390) (RM)
Foglio 5 Particella 625 Subalterno 1
Foglio 5 Particella 625 Subalterno 2
Rendita: Lire 1.716
Categoria A/7⁴, Classe 3, Consistenza 6,5 vani
Partita: 10041

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/01/1985 in
atti dal 01/12/1999 (n. 123455.1/1985)

dal 20/12/1990 al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di CAVE (C390) (RM)
Foglio 5 Particella 625 Subalterno 1
Foglio 5 Particella 625 Subalterno 2
Partita: 10041

COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990

dal 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di CAVE (C390) (RM)
Foglio 5 Particella 625 Subalterno 1
Foglio 5 Particella 625 Subalterno 2
Rendita: Euro 738,53
Rendita: Lire 1.430.000
Categoria A/7⁴, Classe 3, Consistenza 6,5 vani
Partita: 10041

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/07/2024
Ora: 15:56:44
Numero Pratica: T287064/2024
Pag: 3 - Fine



> **Dati di superficie**

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CAVE (C390) (RM)

Foglio 5 Particella 625 Subalterno 1

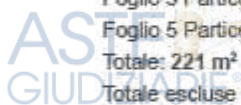
Foglio 5 Particella 625 Subalterno 2

Totale: 221 m²

Totale escluse aree scoperte : 201 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
01/01/1985, prot. n. A



> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAVE (C390)(RM) Foglio 5 Particella 625 Sub. 1

➤ 1

1. COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990

☐ dal 20/12/1990

Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

➤ 2

☐ dal 20/12/1990

Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto
1)



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) A/7: Abitazioni in villini



00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archim.it

CF: SB0271M46182P - P. IVA: 08939091008

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

Debitori:

proprietà per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione dei beni. L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è pervenuto al sig da potere della quota di 1/1 per la quota di 1/2 ciascuna, ipoteca volontaria di 130.000,00 dal Notaio Dott. Giorgio Giorgi del 17/01/2013, repertorio n. 104004.

DIRITTI DI COMPROPRIETA'

REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta nel possesso del debitore esecutato, e della moglie in cui sono residenti

TITOLI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

Da oltre un ventennio il terreno edificabile di Cave identificato al catasto terreni, al foglio 5 particella 625 sub 1, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto è di titolarità dei coniugi in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita in data 08/02/1982 n. 493.218/15.640 di repertorio Avv. Arnaldo Vigna- Taglianti, Coadiutore del Notaio Salvatore Albano di Valmontone (RM), trascritto a Roma 2 il 03/03/1982 al n. 6335/per acquisto fattone dal signor

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

--Ipoteca Volontaria, iscritta il 18/01/2013 al nn. 2795/298, nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 29/07/2011 ai rogiti del Notaio Giorgio Giorgi da Roma, repertorio n. 104004, raccolta 26259, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA contro per un montante ipotecario di € 130.000,00 di cui € 65.000,00 per capitale ed € 65.000,00

00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF: SBCPRZ71M46L182P - P. IVA: 08939091008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PATRIZIA SABUCCI ARCHITETTO

per interessi, destinato a ristrutturazione abitazione di proprietà dei genitori. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intera proprietà di

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Roma 2 in data 31/07/2020 i numeri 31 072/5273 per la somma complessiva di euro 10.000 di cui 2.586,74 in linea capitale, contro il predetto signor _____ ed a favore della _____, con sede in _____, gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di un mezzo degli immobili in oggetto indipendenza di decreto ingiuntivo in data 6-5-2020 numero 65 di repertorio giudice di pace di Ferrettino (Fr);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Roma 2 in data 19/01/2021 ai numeri 2242/314 per la somma complessiva di euro 35.000 di cui euro 21.667,20 per capitale ed euro 128,22 per interessi, contro il predetto signor _____ e a favore della _____ con sede in _____ un gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di un mezzo degli immobili in oggetto indipendenza del decreto ingiuntivo in data 3/12/2020 numero 332/20/2020 di repertorio tribunale di Urbino.

- **Pignoramento** trascritto a Roma in data 4/01/2022 ai numeri 201/67 contro il predetto signor Mancini ed a favore della _____ gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà e ragione della quota indivisa di un mezzo e gli immobili in oggetto

- **Pignoramento** trascritto a Roma 2 in data 20/02/2023 ai numeri 8982/6008 nonché, il rettifica, in data 07/03/2023 ai numeri 12638/8345 contro i predetti signori _____ a favore della "Buonconsiglio 3 S.r.l." con sede in Milano gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto

Abitazione in villini (A/7) in Cave al foglio 5 particella 625, sub 2 graffata sub I

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di procedura immobiliare si trovano in Via Valle Onica n 7, Piano S1 - Terra Comune di Cave (RM).



00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc
Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083
e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it
CF: SBCPRZ71M46L182P - P. IVA: 08939091008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



4



1



2



3



4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

00024 - CASTEL MADAMA (RM) – Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF:580PRZ71M46L182P – P. IVA: 08939091008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE I

Porzione di Villino articolato su due piani: seminterrato e rialzato, con annessa corte di pertinenza esclusiva.

Il piano rialzato è composto da un angolo cottura, un soggiorno, due bagni e una camera da letto matrimoniale.

Al piano seminterrato troviamo una sala hobby con camino, un vano sottoscala, uno studiolo, cantina, bagno.

PIANO SOPRAELEVATO

Soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3



4

00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archimut.it

CF: SBCPRZ71M46L182P - P. IVA: 06939091008

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso

Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera da Letto matrimoniale (5)



00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF-SBCPRZ71M46L182P - P. IVA: 08939091008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da Letto 1



Camera da letto 2

7

00024 - CASTEL MADAMA (RM) – Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF-SBCPRZ71M46L182P – P. IVA: 08939091008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®
PIANO SEMINTERRATO
Sotto-scala /Studiolo

ASTE GIUDIZIARIE®



8a



8b

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

00024 - CASTEL MADAMA (RM) – Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF:SBCPRZ71M46L182P – P. IVA: 08939091008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®



Ingresso seminterrato



9



Bagno 3 Seminterrato



10^a

10^b

00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archimut.it

CF: SBCPRZ71M46L182P - P. IVA: 00939091008

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Rustico

11



Cantina

12



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

BRICATO
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il fabbricato
L'immobile

destinazione Residuo, costituita da

ASTE GIUDIZIARIE®

2 Bagni, cucina,

ASTE GIUDIZIARIE®

ambienti.
 Dai rilievi e
 formazioni

ASTE
cato è accessibile
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

DOO24 - CASTEL MADAMA (RM) – Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archim.it

CF-SBCPRZ71M46L182P - P. IVA: 08939091008

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO RIALZATO

- ingresso di 6,47 mq ed un'altezza di 2.80 mt (foto 3)
- cucina di 12,96 mq ed un'altezza variabile da 2.80 mt (foto.2)
- soggiorno di 23,88 mq ed un'altezza di 2,80 mt (foto 1)
- Bagno 1 di 4,93 mq ed un'altezza di 2,80 mt. (foto 4)
- Camera letto matrimoniale di 19,68mq ed un'altezza di 2.80 mt (foto 5)
- Camera 1 di 14,96 mq ed un'altezza di 2.80 mt (foto 6)
- Camera 2 di 7,25 mq ed un'altezza di 2.80 mt (foto 7)
- Bagno 2 di 5,18 con altezza di 2.80 mt (foto 5-6)
- disimpegno di 3,86 mq con altezza di 2,80 mt

PIANO SEMINTERRATO

- ingresso di 19,11 mq ed un'altezza di 2.70 mt (foto 9)
- Rustico di 33,00 mq ed un'altezza di 2.70 mt (foto 11)
- Bagno 3 di 10,20 mq ed un'altezza di 2.70 mt (foto 10a-10b)
- Studiolo di 22,80 mq ed un'altezza di 2.70 mt (foto 8a-8b)
- Cantina di 25,52 mq ed un'altezza di 3,30 mt (foto 12)
- Intercapedine di 52,57 mq ed un'altezza di 1,95 mt (foto 13)

All'esterno

- Corte di 147.62 mq (foto 1-2-3-4)

L'unità immobiliare è completamente arredata

La facciata è intonacata con tinteggiatura di colore giallo ocra.

La copertura è a tetto a 4 falde.

La scala che collega il piano rialzato con il seminterrato è con struttura in ferro ed è stata creata senza permesso.

La pavimentazione dell'intero appartamento ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica.

Il bagno è completo di tutti gli elementi.

L'acqua calda viene prodotta con caldaia a gas.

Le pareti sono con tinteggiate e quelle del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas ed i termosifoni sono in alluminio

Gli infissi sono in alluminio anodizzato color giallo con doppio e gli oscuramenti sono saracinesche color marrone sbiadito.

... Gli allacciamenti alla rete idrica, elettrica e fognaria risultano effettuati .

L'abitazione è provvista di telefono fisso

L'impianto elettrico non può essere considerato conforme alla normativa vigente in quanto non è stato possibile reperire certificazioni in merito. Inoltre il fabbricato è dotato di regolare allacciato al sistema delle acque reflue

L'abitazione nel suo interno è in buono stato di manutenzione e conservazione

L'accesso alla proprietà avviene da via Cavour tramite un cancello pedonale e carrabile

La corte interna è destinata a parcheggio

PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si rileva che presso il Comune di Cave (RM) non è stato possibile reperire la documentazione che dichiara che il fabbricato rispetta i requisiti di adattabilità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DEI MATERIALI D'ACOSTRUZIONE

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura in calcestruzzo armato.

- La Struttura portante in elevazione è in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.
- Il solaio di copertura è a tetto a quattro falde
- Tamponature in mattoni forati
- Intonaci esterni del tipo civile con tinteggiatura ai silicati di calce
- le finestre sono in alluminio anodizzato
- le saracinesche e cancelletti sono in alluminio
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica e gres porcellanato

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:

- L'approvvigionamento idrico diretto dalla società ACEA.
- Impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma a gas e caloriferi.
- Cucina a Gas
- Impianto antenna televisiva;
- Impianto elettrico non a norma;
- Impianto fognario allacciato regolarmente alla rete comunale.

DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA

L'immobile presenta una corte di pertinenza in parte pavimentata alla quale si accede attraverso un Cancelli carrabile.

Il Piano Rialzato essendo sollevato rispetto alla quota strada vi sono dei gradini per accedere sul lato ovest della casa.

INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROBLEMATICHE INERENTI LA MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

Non ci sono Oneri Condominiali

L'immobile non necessita di interventi urgenti di manutenzione e nel complesso è in buone condizioni.

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE COMMERCIALE

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 oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguaglio.

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

Bene I

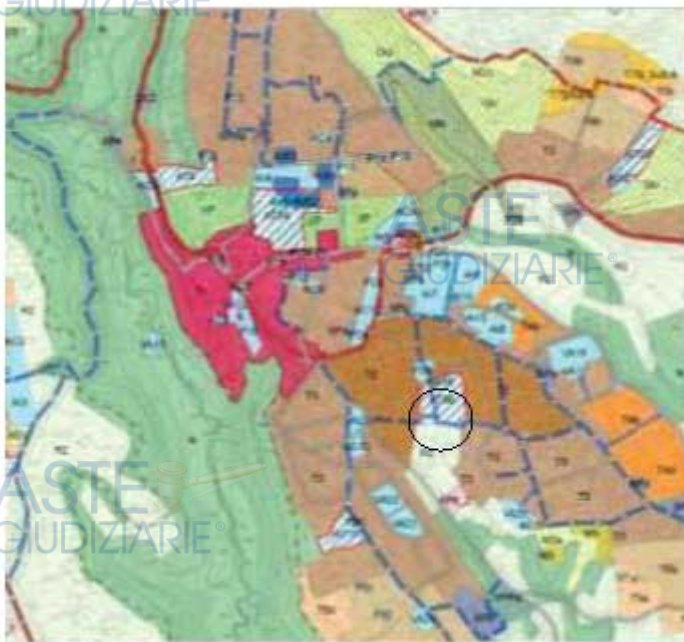
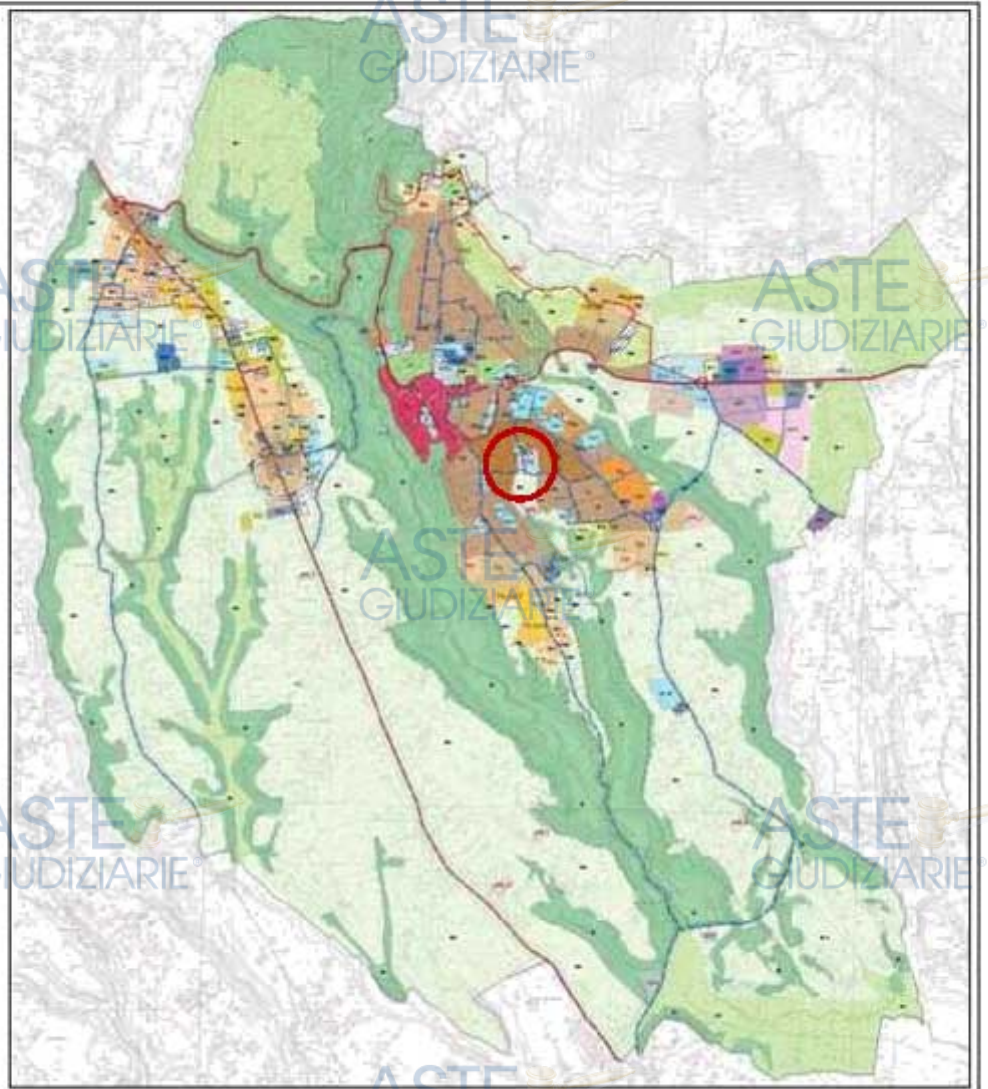
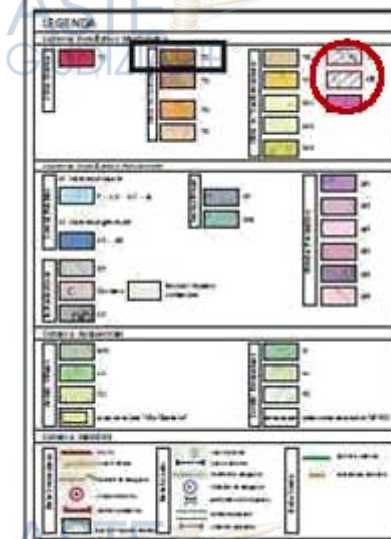
Appartamento posto al piano seminterrato-terra con corte di pertinenza a livello siti in Via Valle Onica n 8/bis, Cave (RM).			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
RESIDENZIALE Piano rialzato	Mq 126,09	1.00	Mq 126,09
NON RESIDENZIALE Piano seminterrato	Mq 131,25	0.60	Mq 78,75
TOTALE			Mq 204,84

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE 204,84 MQ

DESTINAZIONE URBANISTICA

ZONA B di Completamento

I terreni censiti al foglio 5, particella 625 sub I (ricadenti in zona B4 sub-zona B4b di completamento da PRG vigente).



00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF: SBCPRZ71M46L182P - P. IVA: 08939091008

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®
TITOLI ABILITATIVI
(Allegato 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

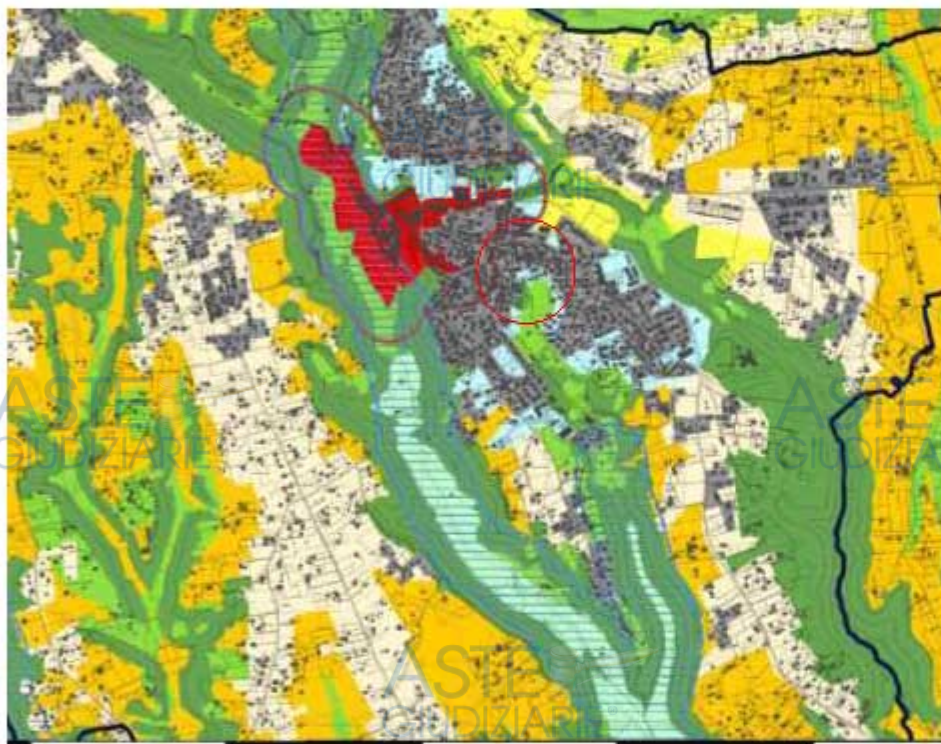
Permesso di sanatoria n. 2636 rilasciato dal Comune di Cave in data 11/10/1993 n. 2636.

APE – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

TAVOLA A - PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

00024 - CASTEL MADAMA (RM) – Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

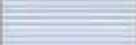
CF: SBCPRZ71M46L182P – P. IVA: 08939091008

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Legenda

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

00024 - CASTEL MADAMA (RM) – Strada delle Madonne snc

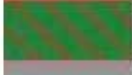
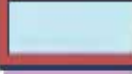
Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF: SBCPR771M46L182P – P. IVA: 08939091008

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

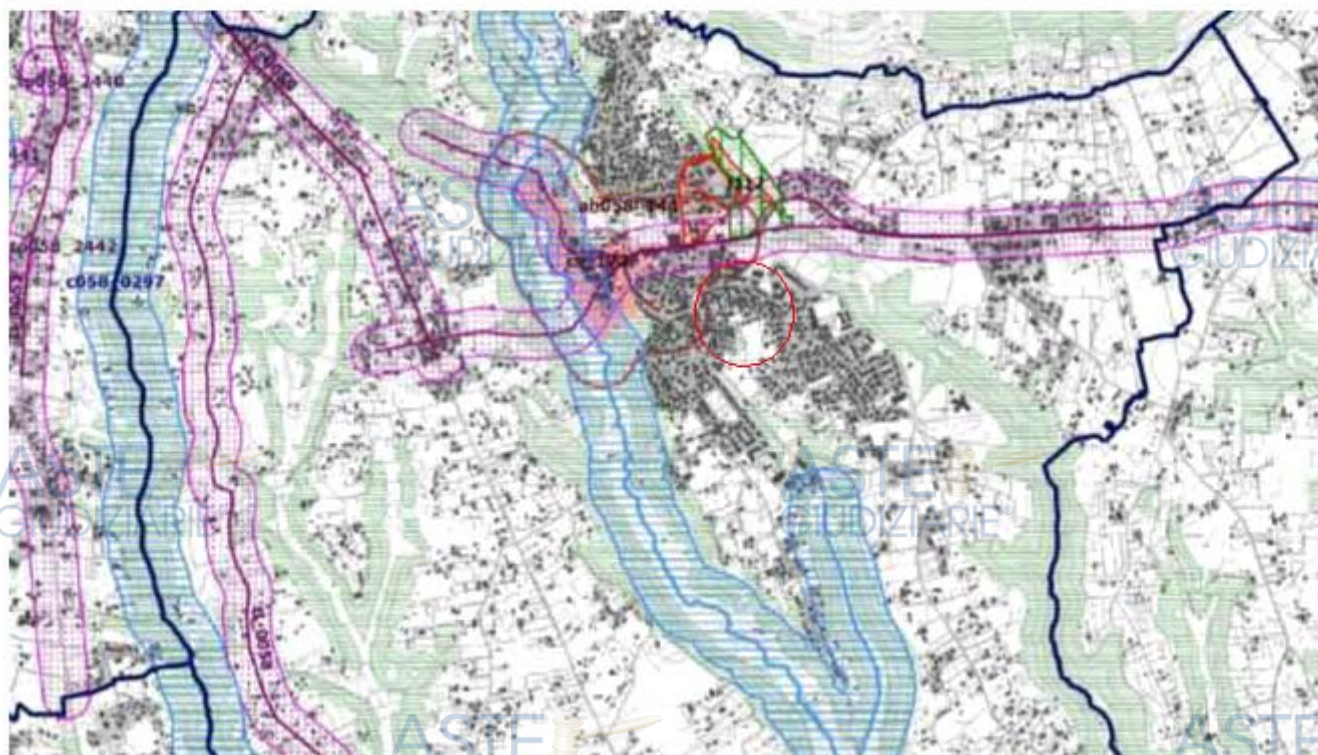
Sistema del Paesaggio Insediativo

	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

	Aree di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Piani attuativi con valenza paesistica

ASTE GIUDIZIARIE®
TAVOLA B - FASCIA DI RISPETTO BENI LINEARI

ASTE GIUDIZIARIE®



00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc

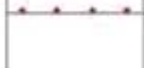
Tel./Fax 0774/312261- cell.356/4415083

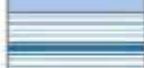
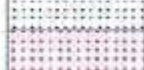
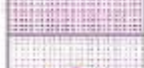
e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF:SBCPRZ71M46L182P - P. IVA: 08939091008

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

ASTE GIUDIZIARIE®

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004				
Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004				
Beni ricognitivi 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
		h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
		i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
		m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
		m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42

Individuazione del patrimonio identitario regionale
art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004

beni riconitivi di piano	taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	t..._001	L... sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

NONSONO PRESENTI VINCOLI

Letta la cartografia degli usi civici presso il Comune di Cave, al foglio 5, particella 625, si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.

REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA

In data 11 ottobre 1993 il Comune di Cave rilascia il Permesso in Sanatoria di opere edilizie abusive n° 2636 ai sensi della L. 47/85.

Da un controllo effettuato in loco il fabbricato risulta avere le dimensioni in pianta piano rialzato, corrispondenti della concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Cave, ad esclusione del piano seminterrato in cui il proprietari ha realizzato una scala per il collegamento interno del piano seminterrato con il piano rialzato e di aver realizzato un intercapedine intorno ad una parte dell'edificio (due lati) andando a rialzare il terreno esterno e non rispettando in parte l'elaborato del Permesso in Sanatoria n. 2636 del 11/10/1993 rilasciato dal Comune di Cave.

Quindi, al fine di fare chiarezza su quanto avvenuto, il sottoscritto CTU dichiara che l'immobile, articolato su due livelli (piano seminterrato e piano rialzato), censito al foglio 5, particella 625 sub 1, oggetto di pignoramento immobiliare, è legittimato dal Permesso in Sanatoria n. 2636 del 11/10/1993 rilasciato dal Comune di Cave. Tuttavia, sul piano seminterrato, sussiste un mancato rispetto all'elaborato rilasciato dal Comune di Cave,

Presso l'ufficio tecnico del comune di Cave si è accertato che l'edificazione dell'intercapedine e l'aver demolito una parte del solaio per comunicare i due piani possono essere sanati. Tali abusi riguardano alcune modifiche interne e l'aver realizzato un intercapedine nella parte interrata non ha creato ulteriore cubatura rendendo il fabbricato più stabile e riducendo la presenza di umidità all'interno dell'edificio.

Sanare i lavori descritti in precedenza in quanto previsto dalla normativa urbanistica edilizia al fine di rendere l'immobile alienabile occorre:

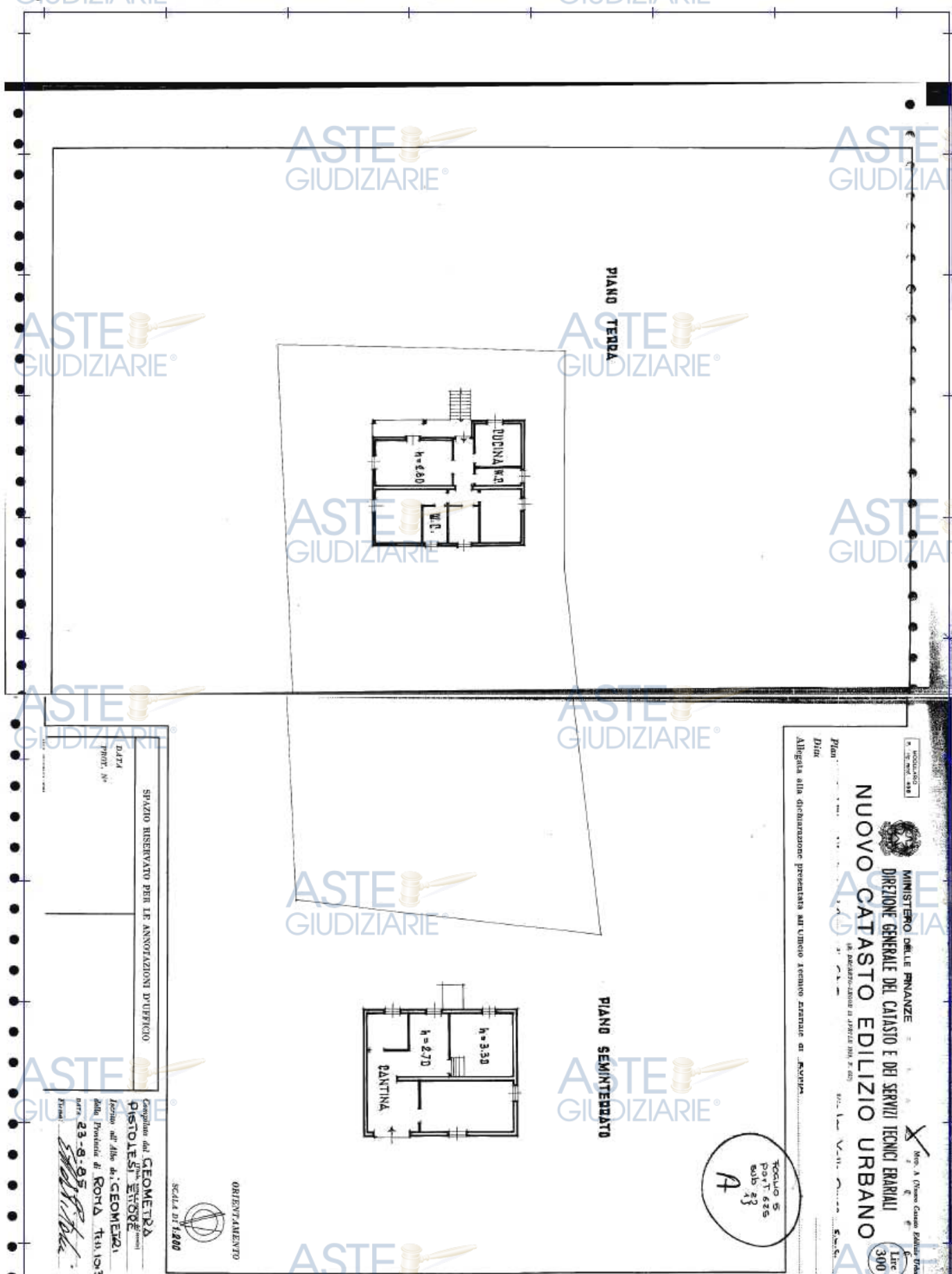
1. presentare una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria) presso il comune di Cave.
2. procedere alla richiesta di **sanatoria strutturale** presso l'ex Genio Civile (settore sismica).
3. Presentazione presso dell'Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio la variazione catastale in quanto i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono parzialmente a quelli attuali del bene: Foglio 45 Particella 49 sub 502-503 graffiati del Catasto Fabbricati nel Comune di Palestrina.

Spese tecniche per la redazione della SCIA	= € 2500,00
Spese istruttoria	= € 200,00
Sanzione ai sensi D.P.R. 380/01	= € 1056,00
Richiesta di sanatoria strutturale (Tecnico)	= € 4000,00
Spese G.C. per Procura della Repubblica	= € 3.000,00
Spese Geologo	= € 2.500,00
Sanzione pecuniaria G.C.	= € 200,00
Spese per variazione catastale	= € 500,00
Contributo spesa pratica agenzia del territorio	= € 50,00
Totale costi per la regolarizzazione edilizia	= € 14006,00

I costi per la redazione della pratica, diritti, e sanzione pecuniaria) sono stimati complessivamente in € 14006,00.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CATASTO URBANO

Data presentazione: 01/01/1985 - Data: 28/06/2024 - n. T171574 - Richiedente



25 - Subalterno 1 > - Uiu grafiata

CONTRADA VALLE TONICA Piano T-SI

Firmato Da: PATRIZIA SABUCCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1431b783702d4c50

Ultima planimetria in atti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA PERMESSO IN SANATORIA PROT. N. 2636/1993

Variante permesso a costruire n. 28/2007

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI CAVE
PROVINCIA DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Legge n° 47 del 28-2-1985

RILIEVO DEL FABBRICATO

DI PROPRIETA' DEL

SIG.

C.F.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO ALLA
CONCESSIONE IN
SANATORIA RILASCIATA
IL 11 OTT. 1993

PROPRIETARI

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261 - cell.366/4415083

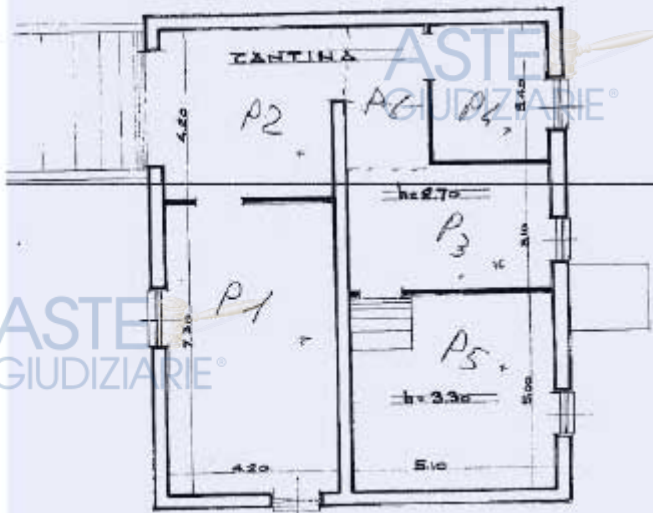
e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF: SBCPRZ71M46L182P - P. IVA: 08939091008

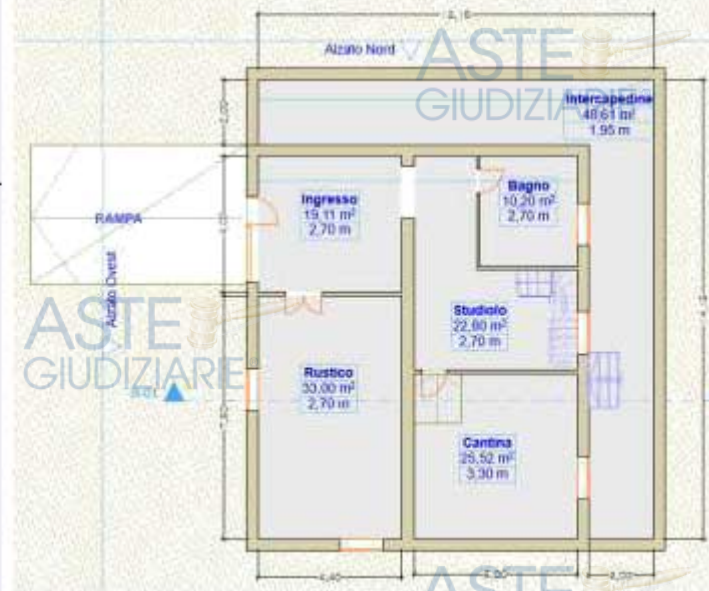
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



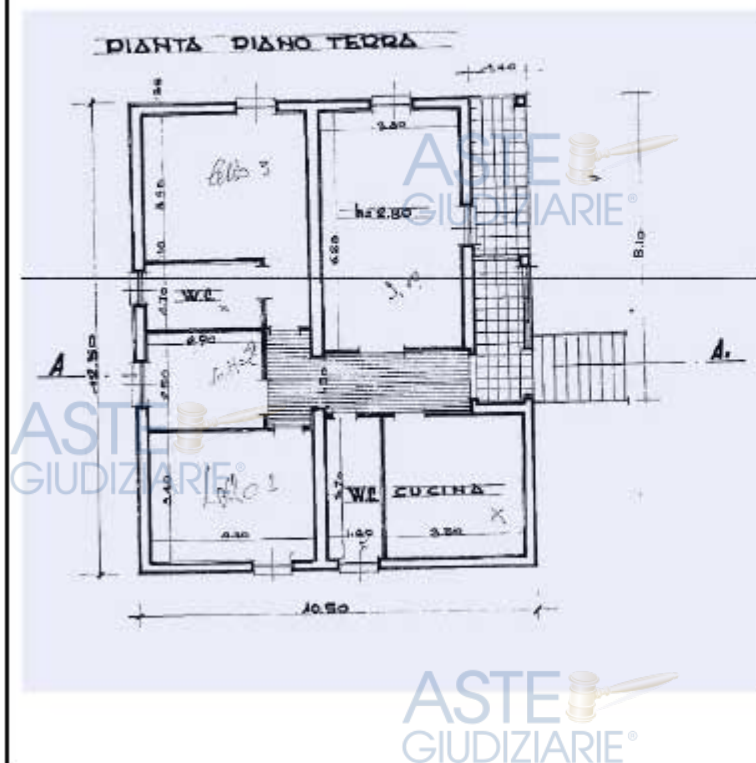
PIANO SEMINTERRATO - STATO DI FATTO



PIANTA C.E. SANATORIA RILASCIATA DAL
COMUNE DI CAVE

(PROT. 2636/1993)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO RIALZATO - STATO DI FATTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc

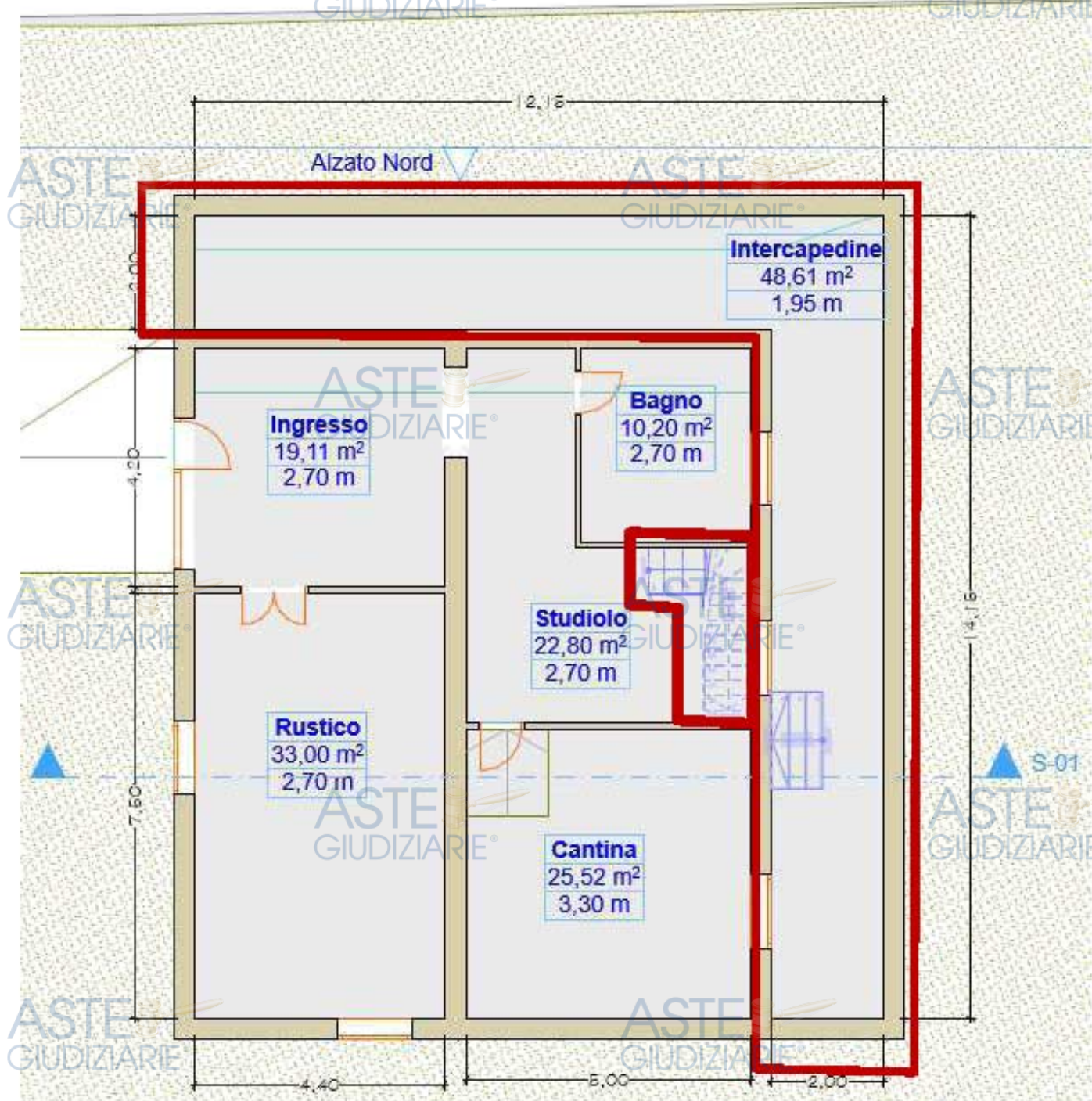
Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF: SBCPRZ71M46L182P - P. IVA: 08939091008



PIANTA DEL TERZO



00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF: SBCPRZ71M46L182P - P. IVA: 08939091008



PIANTA PIANO TERRA



RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 20/04/2024 in occasione del secondo appuntamento al fabbricato.

Detto rilievo è stato effettuato dalla sottoscritta.

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, il sottoscritto 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 2023 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI I semestre 2023 con i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Cave (RM), contemplati tutti i fattori, il sottoscritto ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

Immobile sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n 8/bis, distinto al catasto fabbricati, al foglio 5, particella 625, sub I; e precisamente appartamento posto al piano rialzato e piano seminterrato

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto: mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;

a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca dati del BORSINO IMMOBILIARE.

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



LOTTO UNICO BENE !

Appartamento sito in Via Valle Onica n. 8/bis Comune di Cave (RM)

Abitazione posta al piano terra e piano seminterrato.			
Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	950,00	1.400,00	1.100,00
Borsino immobiliare della provincia di Roma	812,00	1.162,00	987,00
Mercato immobiliare Cave (RM)	/	/	952,00
Valore Medio	$1.100,00 + 987,00 + 952,00 = 3.039,00 : 3 =$		1.013,00

(valori riferiti al primo semestre 2024)

Quotazione immobiliare Comune di Cave – Zona SEMIPERIFERIA- Porzione di Villino

PATRIZIA SABUCCI ARCHITETTO

Età oltre 50 anni

Stato di manutenzione= BUONO —Qualità= medio

Parametro riduttivo = 0,75

Valore € 1.013,00 x 0,75 = € 759,75

Superficie Commerciale = mq 121,23 S.C. mq 759,75 x € 121,23 = € 92.689,50

VALORE DI MERCATO € 92.689,50

SPESE TECNICHE DETRARRE

Spese Tecniche CILA IN SANATORIA € 2.500,00

Spese istruttoria € 200,00

Sanzione Pecuniaria € 1.05600

Spese Tecniche G.C. € 4.000,00

Spese G.C. per Procura della Repubblica € 3.000,00

Spese Geologo..... € 2.500,00

Sanzione pecuniaria G.C. € 200,00

Redigere Planimetria catastale Aggiornata € 500,00

Contributo spesa pratica agenzia del territorio € 50,00

APE € 200,00

TOTALE SPESE= € 14.206,00

Valore al netto delle spese = € 92.689,50 - € 14.206,00 = € 78.483,50

VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO € 78.483,50

VALORE DI MERCATO € 78.483,50

-10% per assenza garanzia per vizi

€ 78.483,50 x 0.10 = € 7.848,35

€ 78.483,50 - € 7.848,35 = € 70.635,15

00024 - CASTEL MADAMA (RM) – Strada delle Madonne snc

Tel./Fax 0774/312261- cell.366/4415083

e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it

CF: SBCPRZ71M46L182P – P. IVA: 08939091008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE IMMOBILE PREZZO BASE D'ASTA

€ 70.000,00 (arrotondato per difetto)

LOTTO UNICO IN VENDITA

Lotto	beni	Tipologia e categoria	indirizzo	foglio	particella	sub	Superficie commerciale	Prezzo complessivo
Unico	I	Villa A/7	Via Valle Onica n. 8/bis, Cave (RM)	5	625	I	Mq 122,00	
TOTALE								€ 70.000,00

VALORE FINALE: 70.000,00
(SETTANTAMILA/00)

La presente relazione è composta di 49 pagine interamente dattiloscritte, compresa la presente.

La sottoscritta CTU ritiene di aver assolto l'incarico demandatogli e rimane a disposizione del giudice esecutante per eventuali chiarimenti e/o integrazioni

Con osservanza
Arch. Patrizia Sabucci

<u>QUADRO SINOTTICO</u>
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.N. 36/2023
DEBITORE:
CREDITORE: BUON CONSIGLIO S.R.L.
UBICAZIONE: VIA VALLE ONICA N. 8/BIS, CAVE (RM)
IMMOBILI PIGNORATI: APPARTAMENTO IN VILLINO ED AREA PRIVATA.
LOTTO UNICO
FOGLIO 5, PARTICELLA 625, SUB I
REGOLARITA' URBANISTICA: REGOLARE CON PERMESSO IN SANATORIA
DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE: PRESENTI
REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA': C.I.L.A. IN SANATORIA E
SANATORIA DEPOSITO STRUTTURALE GENIO CIVILE
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI: BUONO
STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO.
COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI: COMMERCIALIZZABILE
VALORE TOTALE € 70.000,00

Tivoli 06.11.2024

In Fede

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCH: PATRIZIA SABUCCI

Firmato digitalmente da

ASTE
GIUDIZIARIE®

00024 - CASTEL MADAMA (RM) - Strada delle Madonne snc
Tel./Fax 0774/312251- cell.356/4415083
e-mail: psabucci@gmail.com - PEC: p.sabucci@pec.archrm.it
CF:58CPR271M46L182P - P. IVA: 08939091008

