

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sevieri Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 301/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 301/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.179,90</b> .....	15

All'udienza del 06/09/2024, il sottoscritto Arch. Sevieri Luca, con studio in Via Emilia Romagna, 108 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email l.sevieri@awn.it, PEC l.sevieri@pec.archrm.it, Tel. 06 9391486, Fax 06 9391486, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Piscarello (ora Largo Mameli, 4), edificio A1, interno 3, piano terra

Trattasi di appartamento posto al piano terra in edificio plurifamiliare, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Largo Mameli, n. 4, pedonale su area privata, nel Comune di Valmontone, in zona residenziale caratterizzata da palazzine plurifamiliari, situata a pochi minuti dal centro. La zona è provvista di alcuni servizi quali poste e attività commerciali in generale.

Il bene è attualmente così identificato in catasto:

Abitazione:

NCEU foglio 22, particella 1987, sub 6, 11, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 49 mq, Edificio A1, int. 3, piano T, rendita € 255,65.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Piscarello (ora Largo Mameli, 4), edificio A1, interno 3, piano terra

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

Come riportato nella relazione preliminare, redatta dal professionista incaricato, la documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c. risulta depositata in data 05.09.2024. La stessa consiste nella certificazione notarile.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina col sub 10 e sub 5, graffati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, col sub 12 e sub 7, graffati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, col sub 3, androne comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,87 mq	43,83 mq	1	43,83 mq	2,85 m	terra
Giardino	54,36 mq	56,78 mq	0,25	14,20 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,03 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2005 al 29/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 1987, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 180,76

		Graffato sub 6
Dal 29/05/2005 al 09/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 1987, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 265,65 Graffato sub 6
Dal 09/03/2006 al 16/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 1987, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 49 mq Graffato sub 11

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1987	6		A2	4	3	49 mq			sub 11

### Corrispondenza catastale

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

Occorre precisare che nella visura degli ultimi dati catastali, l'abitazione risulta individuata come sub 6 e graffata alla corte individuata come sub 11 mentre nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni, l'abitazione è individuata come sub 11 e graffata alla corte individuata come sub 6.

## PATTI

L'immobile risulta in buono stato di conservazione e attualmente occupato dall'affittuario.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta in buono stato conservativo, funzionante negli impianti e abitato in modo continuativo dall'affittuario.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale con l'area di ingresso, l'androne con la scala di accesso ai piani e l'ascensore come parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Valmontone, in Via Colle Piscarello, ora Largo Mameli, 4, int. 3, Edificio A1, piano terra. Ha l'ingresso su area privata in comune con altre proprietà, fa parte di una edificio a tre piani e occupa il piano terra.

Il fabbricato ha la facciata principale con esposizione sud-est, la facciata secondaria con esposizione nord-ovest, le facciate laterali, una con esposizione sud-est, un'altra con esposizione nord-est. L'immobile oggetto di pignoramento ha la facciata che si affaccia sul giardino con esposizione nord-ovest. E' costituito da un piano terra, con ingresso su androne comune, posto su area privata. E' annesso un piccolo giardino di pertinenza. E' stato costruito nell'anno 2003. L'immobile pignorato si presenta in condizioni generali buone e abitabile. La struttura è in travi e pilastri in ca e solai in laterocemento in travetti e pignatte. L'altezza interna è pari a ml 2.85, la copertura è a tetto a falde con manto di copertura in tegole di laterizio.

### Rifiniture

- Gli infissi esterni sono a battente, realizzati in legno, con vetro doppio e avvolgibili in pvc. Sono presenti grate anti intrusione in metallo su tutti gli infissi.

- Le porte interne sono realizzate in legno.

- Le finiture interne generali dell'appartamento sono del tipo civile con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica di vario formato sia nei bagni che negli altri ambienti.

- Le finiture esterne sono a cortina di mattoni in ottimo stato di conservazione.

- Le pavimentazioni esterne sono in gres porcellanato.

Tutta l'impiantistica, elettrica, idraulica e termica, è sotto traccia e funzionante.

L'impianto sanitario e di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas e radiatori.

Al fine di meglio evidenziare le caratteristiche attuali dell'immobile così come risultante dai rilevamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U., si allega alla presente l'elaborato grafico di rilievo e la documentazione fotografica relativa.

## 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: 29/04/2014
- Scadenza contratto: 30/04/2026

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2005 al 29/05/2005	**** Omissis ****	Costituzione del 26/04/2005			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2005 al 09/03/2006	**** Omissis ****	compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2006 al	**** Omissis ****	compravendita immobiliare			

16/10/2024	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma aggiornate al 09/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a roma il 16/03/2006  
Reg. gen. 1634 - Reg. part. 330  
Importo: € 362.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 145.000,00

##### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a velletri il 13/08/2024  
Reg. gen. 4788 - Reg. part. 3595  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. del 29.10.1980, n° 5806, nella zona B "completamento", sottozona B1.

Con Del. C.C., atto n. 35 del 18.04.2019, è stata approvata la normativa relativa alla Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017 recante: "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

L'immobile risulta edificato, dal punto di vista urbanistico edilizio, in forza dei seguenti titoli edilizi:  
Concessione Edilizia n. 285 del 24.10.2023, pratica edilizia n° 109 del 2022.

È stata presentata un DIA, prot. n.0023743, del 20.11.2007, per l'installazione di un ascensore nell'androne d'ingresso, inserito nel vano scala e successiva fine lavori, prot. n. 0018453 del 15.09.2009

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito a quanto verificato in sede di sopralluogo e dopo attenta analisi dei documenti, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in particolare si riscontra una diversa distribuzione interna e una diversa conformazione della corte esterna. Si rileva, inoltre, una diversa conformazione dell'androne comune d'ingresso che risulta ampliato.

Non ricorrendo le condizioni previste dall' art. 40, sesto comma, L. 47/85 né quelle previste dall'art. 46, quinto comma del D.P.R. 380/01, a parere del sottoscritto CTU, in relazione alle difformità riscontrate si fa presente quanto segue:

l'art. 36-bis, introdotto nel corpo del D.P.R. 380/2001 dall'art. 1, comma 1, lett. h) del D.L. 69/2024, convertito dalla legge 105/2024, al comma 1, recita espressamente: "In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Ove l'intervento realizzato non risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, poiché determina una variazione volumetrica e/o di superficie in aumento, occorre prevedere la demolizione e/o la rimessa in pristino in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Occorre inoltre evidenziare che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo negli immobili in regime di condominio, nel corso della conversione del D.L. 69/2024 viene aggiunto all'art. 9-bis il comma 1-ter, al fine di escludere (ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, appunto) le difformità non riguardanti l'edificio o la singola unità immobiliare. In particolare si prevede che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle

singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 cod. civ., così come a contrario ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

In relazione a quanto sopra specificato, le difformità riscontrate si ritiene possano essere regolarizzate ottenendo la SCIA "tardiva" o in sanatoria.

Si rimanda alle planimetrie allegate nelle quali si evincono le difformità riscontrate suddette.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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 Valmontone (RM) - Via Colle Piscarello (ora Largo Mameli, 4), edificio A1, interno 3, piano terra

Trattasi di appartamento posto al piano terra in edificio plurifamiliare, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Largo Mameli, n. 4, pedonale su area privata, nel Comune di Valmontone, in zona residenziale caratterizzata da palazzine plurifamiliari, situata a pochi minuti dal centro. La zona è provvista di alcuni servizi quali poste e attività commerciali in generale. Il bene è attualmente così identificato in catasto: Abitazione: NCEU foglio 22, particella 1987, sub 6, 11, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 49 mq, Edificio A1, int. 3, piano T, rendita € 255,65.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1987, Sub. 6, Categoria A2, Graffato sub 11

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

Valore di stima del bene: € 81.242,00

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.

Il valore di stima finale è derivato dall'analisi dei prezzi unitari, mediante ricerca sul mercato e dalla consultazione della banche dati OMI dell'agenzia delle entrate, inoltre sono stati presi a confronto prezzi di vendita di immobili simili situati in zona agricola dove è posto l'immobile pignorato.

Per la zona interessata, Valmontone, Località Colle Piscarello, Largo Mameli, 4, per appartamenti in condominio, si sono riscontrati valori di mercato variabili tra i 1.000,00 €/mq e i 1.500,00 €/mq, per cui, visto lo stato di fatto al momento del sopralluogo, la consistenza commerciale dell'immobile, pari complessivamente a mq 58,03, la posizione, si è stabilito un prezzo pari a 1.400,00 €/mq, per cui si ha:

mq 58,03 x 1.400,00 €/mq = € 81.242,00.

Da questo importo occorre detrarre i seguenti costi:

- costo spese tecniche e sanzioni per la regolarizzazione delle difformità che si stimano forfetariamente in  
€ 3.000,00

Occorre inoltre detrarre una percentuale per lo stato di occupazione dell'immobile che si stima in ragione del 5%

In considerazione di quanto sopra si ha:

€ (81.242,00 x 0.95) - 3.000,00 = € 74.180,00 che si ritiene essere il più probabile valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - Via Colle Piscarello (ora Largo Mameli, 4), edificio A1, interno 3, piano terra	58,03 mq	1.400,00 €/mq	€ 81.242,00	100,00%	€ 81.242,00
				Valore di stima:	€ 81.242,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato di possesso	5,00	%

**Valore finale di stima: € 74.179,90**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e 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.

Genzano di Roma, li 28/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sevieri Luca

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato peritale versione privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco sub.
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura storica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura attuale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralcio PRG

- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio NTA
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio modifiche NTA - disp. rigen. urbana
- ✓ N° 12 Altri allegati - REC approvato
- ✓ N° 13 Altri allegati - REC adottato
- ✓ N° 14 Altri allegati - Localizzazione PTPR\_Tav A
- ✓ N° 15 Altri allegati - Localizzazione PTPR\_Tav B
- ✓ N° 16 Altri allegati - Concesione edilizia 285 del 24-10-2003
- ✓ N° 17 Altri allegati - Stralcio progetto C.E. 285-2003
- ✓ N° 18 Altri allegati - Documenti progetto strutturale C.E. 285-2003
- ✓ N° 19 Altri allegati - Comunicazione fine lavori C.E. 285-2003
- ✓ N° 20 Altri allegati - DIA 509-2007 del 20-11-2007
- ✓ N° 21 Altri allegati - Stralcio progetto DIA 509-2007 del 20-11-2007
- ✓ N° 22 Altri allegati - Fine lavori DIA 509-2007
- ✓ N° 23 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 24 Altri allegati - Planimetrie sovrapp. rilievo-catastale
- ✓ N° 25 Altri allegati - Planimetrie sovrapp. rilievo-C.E. 285-2003
- ✓ N° 26 Altri allegati - Planimetrie sovrapp. rilievo-DIA 509-2007
- ✓ N° 27 Altri allegati - Planimetrie sovrapp. catastale-C.E. 285-2003
- ✓ N° 28 Altri allegati - Planimetrie sovrapp. C.E. 285-2003 con DIA 509-2007
- ✓ N° 29 Altri allegati - Planimetrie sovrapp. Elab. plan. - C.E. 285-2003
- ✓ N° 30 Altri allegati - Titolo di proprietà
- ✓ N° 31 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 32 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 33 Altri allegati - Quotazioni immobiliari

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Piscarello (ora Largo Mameli, 4), edificio A1, interno 3, piano terra  
Trattasi di appartamento posto al piano terra in edificio plurifamiliare, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Largo Mameli, n. 4, pedonale su area privata, nel Comune di Valmontone, in zona residenziale caratterizzata da palazzine plurifamiliari, situata a pochi minuti dal centro. La zona è provvista di alcuni servizi quali poste e attività commerciali in generale. Il bene è attualmente così identificato in catasto: Abitazione: NCEU foglio 22, particella 1987, sub 6, 11, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 49 mq, Edificio A1, int. 3, piano T, rendita € 255,65.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1987, Sub. 6, Categoria A2, Graffato sub 11  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. del 29.10.1980, n° 5806, nella zona B "completamento", sottozona B1. Con Del. C.C., atto n. 35 del 18.04.2019, è stata approvata la normativa relativa alla Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017 recante: "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio".

**Prezzo base d'asta: € 74.179,90**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.179,90**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Valmontone (RM) - Via Colle Piscarello (ora Largo Mameli, 4), edificio A1, interno 3, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1987, Sub. 6, Categoria A2, Graffato sub 11	<b>Superficie</b>	58,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile ad oggi risulta in buono stato conservativo, funzionante negli impianti e abitato in modo continuativo dall'affittuario.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento posto al piano terra in edificio plurifamiliare, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Largo Mameli, n. 4, pedonale su area privata, nel Comune di Valmontone, in zona residenziale caratterizzata da palazzine plurifamiliari, situata a pochi minuti dal centro. La zona è provvista di alcuni servizi quali poste e attività commerciali in generale. Il bene è attualmente così identificato in catasto: Abitazione: NCEU foglio 22, particella 1987, sub 6, 11, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 49 mq, Edificio A1, int. 3, piano T, rendita € 255,65.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		