

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 346/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Allegati e.i. 346/2024	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 346/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.000,00	15



All'udienza del 30/10/2024, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), email arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento, con corte esclusiva, ubicato a Monte Compatri (RM) - Via dei Lavoratori, 8 - Laghetto, interno 1, piano T

DESCRIZIONE



L'immobile, sito al piano terra di un edificio bifamiliare disposto su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), è ubicato nella zona industriale di Laghetto, frazione del Comune di Monte Compatri. L'intera area, sita a ridosso della zona periferica est del comune di Roma, è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di insediamenti produttivi, distante circa 500 mt dal centro abitato di Laghetto dove sono presenti beni di prima necessità, raggiungibile attraverso la SS6 Via Casilina.

Il bene, accessibile da un cancello carrabile posto su Via dei Lavoratori n. 8, si sviluppa su un unico livello con circostante corte esclusiva. È composto da un soggiorno - pranzo con angolo cottura, due camere, due bagni, oltre un piccolo locale tecnico accessibile dalla corte esclusiva.

La superficie utile residenziale è pari a circa 80,00 mq, con una corte esterna di circa 243,00 mq.

L'immobile, per il quale è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Monte Compatri, allo stato attuale risulta essere inficiato da umidità di risalita capillare dal terreno, oltre un importante stato infiltrativo, derivante dal terrazzo sovrastante. Per tale motivo l'immobile, ai fini della stima, subirà una decurtazione in previsione dei ripristini da effettuare.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento, con corte esclusiva, ubicato a Monte Compatri (RM) - Via dei Lavoratori, 8 - Laghetto, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa e depositata nel fascicolo nei termini, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Alessandra Caracci.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto agli esecutati con atto di Compravendita del 16 novembre 2006, repertorio n. 25802, raccolta n. 9420, rogante notaio Dott. Franco Formica. Al momento dell'acquisto gli esecutati erano coniugati in regime di comunione dei bene; allo stato attuale, alla data della notifica del pignoramento, risultano separati, come si evince anche dalla relazione preliminare dell'Avv. Caracci.

CONFINI

Il bene immobile, abitazione e corte, confina con il subalterno 3, particelle 595 e 241, via dei Lavoratori, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,45 mq	93,80 mq	1	93,80 mq	2,70 m	Terra
Locale tecnico	3,60 mq	4,20 mq	0,30	1,26 mq	2,20 m	Terra
Corte esclusiva	243,00 mq	243,00 mq	0,05	12,15 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				107,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,21 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/1986 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 232, Sub. 2 Categoria A3 Piano T
Dal 20/12/1990 al 16/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 232, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Piano T
Dal 16/01/1992 al 11/06/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 232, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 268,56 Piano T
Dal 11/06/1992 al 03/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 232, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 360,23 Piano T
Dal 03/06/2002 al 16/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 232, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 360,23 Piano T
Dal 16/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 232, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 360,23 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 232, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 360,23 Piano T

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	232	501		A3	2	4,5 vani	108 mq	360,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e il rilievo dello stato dei luoghi. Le difformità riguardano una lieve diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa ubicazione di alcune aperture (finestre e porta d'ingresso), una lieve modifica della sagoma dell'appartamento, oltre una non corretta rappresentazione della corte. Per tali difformità lo scrivente ha proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale, attraverso la presentazione di una pratica con metodo docfa.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato del bene risulta essere mediocre, dovuto all'umidità di risalita capillare dal terreno che causa evidenti macchie di efflorescenze di sali sui muri dell'abitazione. Risulta essere in atto anche un importante stato di infiltrazione, nella porzione oggetto di ampliamento realizzato successivamente, derivante dal terrazzo sovrastante. Inoltre, si segnala uno scarso stato di manutenzione della corte esterna.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento è sito al piano terra di un edificio bifamiliare disposto su due livelli. In particolar modo le proprietà condividono le strutture portanti e i principali elementi costruttivi del fabbricato, oltre recinzioni esterne e il terrazzo sovrastante una porzione dell'abitazione oggetto di pignoramento. Inoltre, dalla visione dell'elaborato planimetrico del 1986 in atti al catasto, si evince la presenza di una servitù di passaggio all'interno della particella 232, a favore di altre proprietà poste alla fine della strada, Via dei Lavoratori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: dal certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. Gianfranco Perri, in atti presso il Comune di Monte Compatri, si apprende che la struttura portante del fabbricato è costituita da muratura di blocchetti con una fondazione continua a sacco, poggiante a sua volta su un terreno compatto e uniforme di natura tufacea. La struttura portante è completata da solai in tipo misto in c.a. e laterizio (16 + 4) con travetti posti ad interasse di cm 50.

Altezza interna utile: l'abitazione H = 2,70 ml. La porzione oggetto di ampliamento H = 2,40 ml;

Pareti esterne: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate civilmente;

Pareti interne: rivestite parte delle pareti dei bagni e della cucina, intonacate e tinteggiate le parti restanti;

Corte esterna: in parte pavimentata e in parte destinata a giardino;

Pavimentazione interna: ceramica di diversa tipologia;

Infissi esterni ed interni: le finestre sono in pvc con doppio vetro e persiane in ferro, le porte interne in legno;

Impianto termico: è presente una caldaia a servizio dei riscaldamenti (terminali in alluminio) e ACS, con serbatoio gpl all'interno della corte (dichiarato dall'esecutata);

Impianto elettrico: tradizionale sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia con colonne di mandata e di ritorno e approvvigionamento da acquedotto comunale;

Impianto fognario: fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere a disposizione di una parta esecutata, **** Omissis ****, con il figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/2002 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Belelli Elvira	03/06/2002	45262	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	07/06/2002	23959	16717
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2006 al 16/11/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Formica	06/11/2006	25757	9383
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	22/11/2006	77491	45667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Formica	16/11/2006	25802	9420



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	25/11/2006	78373	46257
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di Compravendita del 03/06/2002, con il quale i **** Omissis **** diventavano proprietari del bene, è stato successivamente rettificato con nuovo atto di Compravendita del 06/11/2006, per errata identificazione catastale della corte.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 25/11/2006
 Reg. gen. 78738 - Reg. part. 19225
 Importo: € 440.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 220.000,00

Trascrizioni

- Atto di Pignoramento**
 Trascritto a Roma 2 il 21/10/2024
 Reg. gen. 56153 - Reg. part. 41076
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dalla certificazione notarile in atti, nonché dalla relazione preliminare dell'Avv. Caracci.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è individuato dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Monte Compatri, all'interno del piano particolareggiato della Zona industriale - artigianale località Laghetto Pantano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, ove è sito il bene oggetto di pignoramento, risulta essere stato edificato i primi anni 80 in assenza di licenza edilizia, con un ampliamento al piano terra realizzato successivamente.

Per l'abitazione sita al piano terra è presente agli atti del Comune di Monte Compatri la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 30/2002**, fascicolo 2068, rilasciata sia per la parte della costruzione realizzata originariamente (porzione oggetto dell'istanza di condono del 1986 ai sensi della L. 47/55), sia per il successivo ampliamento (porzione oggetto dell'istanza di condono del 1995 ai sensi della L. 724/94).

Lo scrivente ha rinvenuto, inoltre, le seguenti pratiche:

- **D.I.A. n. 66/2006**, presentata ai sensi dell'art. 37, comma 5 del DPR 380/2001, prot. 152048 dell'08/08/2006, con protocollo di fine lavori n. 16478 dell'05/09/2006;

- Richiesta di certificazione di Agibilità (ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001)

ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento lo scrivente ha riscontrato delle lievi difformità.

La Concessione n. 30 del 2002 indica una superficie utile, oggetto di sanatoria, pari a 76,10 mq.

Il rilievo dello stato dei luoghi, realizzato dallo scrivente, identifica una superficie utile residenziale, al netto dei tramezzi pari a 79,45 mq. Tale differenza, a parere dello scrivente, rientra nella tolleranza del 5% ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001.

Risultano esserci inoltre, altri lievi difformità, per quanto attengono la distribuzione degli spazi interni e l'ubicazione delle aperture nei prospetti. Tali difformità, a parere dello scrivente, potranno essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia SCIA in Sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. In virtù delle difformità riscontrate sarà applicata una decurtazione al valore di stima.

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

- **Bene N° 1** – Appartamento, con corte esclusiva, ubicato a Monte Compatri (RM) - Via dei Lavoratori, 8 - Laghetto, interno 1, piano T

L'immobile, sito al piano terra di un edificio bifamiliare disposto su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), è ubicato nella zona industriale di Laghetto, frazione del Comune di Monte Compatri. L'intera area, sita a ridosso della zona periferica est del comune di Roma, è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di insediamenti produttivi, distante circa 500 mt dal centro abitato di Laghetto dove sono presenti beni di prima necessità, raggiungibile attraverso la SS6 Via Casilina.

Il bene, accessibile da un cancello carrabile posto su Via dei Lavoratori n. 8, si sviluppa su un unico livello con circostante corte esclusiva. È composto da un soggiorno - pranzo con angolo cottura, due camere, due bagni, oltre un piccolo locale tecnico accessibile dalla corte esclusiva.

La superficie utile residenziale è pari a circa 80,00 mq, con una corte esterna di circa 243,00 mq.

L'immobile, per il quale è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Monte Compatri, allo stato attuale risulta essere inficiato da umidità di risalita capillare dal terreno, oltre un importante stato infiltrativo, derivante dal terrazzo sovrastante. Per tale motivo l'immobile, ai fini della stima, subirà una decurtazione in previsione dei ripristini da effettuare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 232, Sub. 501, Categoria A3

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

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Monte Compatri, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico. I due metodi mediati contribuiscono a formulare un prezzo del compendio più aderente alla particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq):

STIMA ANALITICA

Il procedimento analitico della stima si fonda sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare, prefigurando opportunamente per l'immobile in questione la possibilità di affitto, secondo le seguenti operazioni di stima:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 500,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € 6.000,00$ ed $S = € 6.000,00 \times 25 : 100 = € 1.500,00$.

Pertanto si avrà $€ 6.000,00 - 1.500,00 = 4.500,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,8\%$

$€ 4.500,00 / 0,028 = € 160.714,28$ (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura. A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale). A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 107,21 mq e € 1.600,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto: $1.600,00 \text{ €/mq} \times 107,21 \text{ mq} = 171.536,00 \text{ €}$ (valore dell'immobile con stima Sintetica).

CONCLUSIONE: $€ 160.714,28 + € 171.536,00 = € 332.250,28 : 2 = € 166.125,14$.

Arrotondato ad € 166.000,00 che, spalmato sull'intera superficie, si ottiene il seguente valore unitario $166.000,00 \text{ €} / 107,21 \text{ mq} = 1.548,36 \text{ €/mq}$ (valore unitario).

Alla luce delle considerazioni effettuate nel paragrafo della Regolarità edilizia, a riguardo della necessità di sanare le difformità riscontrate, e dei ripristini da effettuare a cause delle infiltrazioni presenti all'interno dell'immobile, si procederà ad una decurtazione sul valore del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento, con corte esclusiva, ubicato a Monte Compatri (RM) - Via dei Lavoratori, 8 - Laghetto, interno 1, piano T	107,21 mq	1.548,36 €/mq	€ 166.000,00	100,00%	€ 166.000,00
				Valore di stima:	€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Eliminazione cause infiltrazioni e ripristini	12,00	%
Regolarizzazione difformità urbanistiche	2,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 143.000,00

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.

Velletri, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego



1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbali di sopralluogo
4. Documentazione catastale completa
5. Relazione preliminare
6. Certificato notarile
7. Titolo di proprietà
8. Documentazione urbanistica
9. Rilievo dello stato dei luoghi
10. Documentazione fotografica
11. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
12. Invio della CTU alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento, con corte esclusiva, ubicato a Monte Compatri (RM) - Via dei Lavoratori, 8 - Laghetto, interno 1, piano T

L'immobile, sito al piano terra di un edificio bifamiliare disposto su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), è ubicato nella zona industriale di Laghetto, frazione del Comune di Monte Compatri. L'intera area, sita a ridosso della zona periferica est del comune di Roma, è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di insediamenti produttivi, distante circa 500 mt dal centro abitato di Laghetto dove sono presenti beni di prima necessità, raggiungibile attraverso la SS6 Via Casilina.

Il bene, accessibile da un cancello carrabile posto su Via dei Lavoratori n. 8, si sviluppa su un unico livello con circostante corte esclusiva. È composto da un soggiorno - pranzo con angolo cottura, due camere, due bagni, oltre un piccolo locale tecnico accessibile dalla corte esclusiva.

La superficie utile residenziale è pari a circa 80,00 mq, con una corte esterna di circa 243,00 mq.

L'immobile, per il quale è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Monte Compatri, allo stato attuale risulta essere inficiato da umidità di risalita capillare dal terreno, oltre un importante stato infiltrativo, derivante dal terrazzo sovrastante. Per tale motivo l'immobile, ai fini della stima, subirà una decurtazione in previsione dei ripristini da effettuare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 232, Sub. 501, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è individuato dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Monte Compatri, all'interno del piano particolareggiato della Zona industriale - artigianale località Laghetto Pantano.

Prezzo base d'asta: € 143.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 346/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.000,00

Bene N° 1 - Appartamento con corte esclusiva			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via dei Lavoratori, 8 - Laghetto, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con corte esclusiva Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 232, Sub. 501, Categoria A3	Superficie	107,21 mq
Stato conservativo:	Lo stato del bene risulta essere mediocre, dovuto all'umidità di risalita capillare dal terreno che causa evidenti macchie di efflorescenze di sali sui muri dell'abitazione. Risulta essere in atto anche un importante stato di infiltrazione, nella porzione oggetto di ampliamento realizzato successivamente, derivante dal terrazzo sovrastante. Inoltre, si segnala uno scarso stato di manutenzione della corte esterna.		
Descrizione:	<p>L'immobile, sito al piano terra di un edificio bifamiliare disposto su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), è ubicato nella zona industriale di Laghetto, frazione del Comune di Monte Compatri. L'intera area, sita a ridosso della zona periferica est del comune di Roma, è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di insediamenti produttivi, distante circa 500 mt dal centro abitato di Laghetto dove sono presenti beni di prima necessità, raggiungibile attraverso la SS6 Via Casilina.</p> <p>Il bene, accessibile da un cancello carrabile posto su Via dei Lavoratori n. 8, si sviluppa su un unico livello con circostante corte esclusiva. È composto da un soggiorno - pranzo con angolo cottura, due camere, due bagni, oltre un piccolo locale tecnico accessibile dalla corte esclusiva. La superficie utile residenziale è pari a circa 80,00 mq, con una corte esterna di circa 243,00 mq.</p> <p>L'immobile, per il quale è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Monte Compatri, allo stato attuale risulta essere inficiato da umidità di risalita capillare dal terreno, oltre un importante stato infiltrativo, derivante dal terrazzo sovrastante.</p> <p>Per tale motivo l'immobile, ai fini della stima, subirà una decurtazione in previsione dei ripristini da effettuare.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere a disposizione di una parta esecutata, con il figlio.		

