

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muscato Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 615/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*omissis\*\*\*

contro

\*\*\*omissis\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
ALLEGATI: .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 615/2018 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.000,00</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 15/01/2019, il sottoscritto Arch. Muscato Mauro, con studio in Via Camillo Mada, 18 - 00049 - Velletri (RM), email [mauromuscato@gmail.com](mailto:mauromuscato@gmail.com), PEC [m.muscato@pec.archrm.it](mailto:m.muscato@pec.archrm.it), Tel. 346 41 28 200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Castello 42, piano S1-1°-2°-3°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Castello 42, piano S1-1°-2°-3°

## DESCRIZIONE

---

Immobile sito nel centro storico del Comune di Carpineto Romano, in Via Castello n.42 disposto su tre piani fuori terra (1°-2°-3°) e un piano scantinato (S1), distinti in Catasto al foglio MU, particella 398, sub. 501 e particella 399 sub. 501 graffati.

- Il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, una cucina, tre piccoli disimpegni, un bagno e un ripostiglio per una superficie lorda di mq 60,80 circa;

- Il piano secondo è composto da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone per mq lordi 60,00 circa;

- Il piano terzo è composto da due vani e un disimpegno per mq lordi 60,00 circa;

- Il piano scantinato, posto sotto il livello della strada, si compone di due vani separati da un corridoio di proprietà condominiale, per mq lordi 42,40 circa.

I piani fuori terra sono collegati mediante una scala interna ad uso esclusivo.

L'abitazione, essendo dislocata all'interno del centro storico del paese, caratterizzato da consistenti dislivelli e numerosi vicoli tipici dei medievali di montagna, non dispone di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Sono presenti invece piccole botteghe ed attività turistico/commerciali nel raggio di poche centinaia di metri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

L'istanza di vendita è stata depositata nei termini di legge in data 21/11/2018, la certificazione notarile ipocatastale è stata depositata nei termini di legge in data 07/01/2019, come attestato dall'avvocato Laura Liberati, incaricata dal G.E. di redigere relazione preliminare per l'esame della documentazione ipocatastale.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*omissis\*\*\*

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come evidenziato dall'avvocato Liberati che ha provveduto a richiedere copia dell'atto di donazione al sig. \*\*\*omissis\*\*\* per verificare se la liberalità fosse stata effettuata anche in favore del coniuge dell'esecutato (in regime di comunione dei beni), la donante ha ceduto ad esso in via esclusiva l'intera quota di proprietà delle particelle 398/2, 398/4 e 399/3, nonché la quota di 1/3 della particella 398/3.

Inoltre, in data successiva all'iscrizione di ipoteca da parte del creditore procedente, e precisamente in data 17/05/2016, reg. gen. 2349 - reg. part. 1667, risulta trascritto provvedimento del Tribunale di Velletri del 09/03/2016 con il quale viene assegnato il diritto di abitazione sull'immobile pignorato alla moglie dell'esecutato sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*, non opponibile alla procedura esecutiva.

## CONFINI

L'immobile confina con proprietà \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà \*\*\*omissis\*\*\*, Via Castello, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P1°	43,25 mq	60,80 mq	0,90	54,72 mq	2,60 m	Primo
Abitazione P.2°	39,80 mq	60,00 mq	0,90	54,00 mq	2,55 m	Secondo
Abitazione P.3°	44,10 mq	60,00 mq	0,80	48,00 mq	2,60 m	Terzo
Cantina	27,45 mq	42,40 mq	0,20	8,48 mq	2,50 m	Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				165,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2001 al 09/03/2016	***omissis***, piena proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 398, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3 Piano S1-1-2-3 Graffato 399 sub. 501
Dal 09/03/2016 al 06/05/2019	***omissis***, abitazione per 1000/1000 in regime di separazione dei beni; ***omissis***, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 398, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8 vani Piano 1-2-3-S1 Graffato 399 sub. 501

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
	MU	398	501		A4	3	8 vani			1-2-3-S1	399 sub. 501
		399	501								

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di piccole modifiche interne.

Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale tramite metodo DOCFA, restituendo completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo

## PARTI COMUNI

---

Le sole parti comuni riguardano l'androne e la scalinata condominiali posti al piano terra e al piano scantinato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: immobile edificato sulla roccia;

Esposizione: Nord, Sud;

Altezza interna utile: varie (2,60m il piano primo, 2,55m il piano secondo, 2,60m il piano terzo);

Str. verticali: muratura di pietrame;

Solai: in legno o in ferro e tavelloni (piano scantinato);

Copertura: a falde in legno;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne ed interne: esterno in pietrame a vista parzialmente intonacato, interni in laterizio forato, intonacato e tinteggiato;

Pavimentazione interna: battuto di cemento il piano scantinato, marmettoni di graniglia 40x40 e ceramica 33x33 il piano primo, marmettoni 40x40 e marmo 50x25 il piano secondo, ceramica 40x40 il piano terzo, scale in marmo;

Infissi esterni ed interni: parte in alluminio anodizzato e parte in legno con vetro singolo al piano primo, in alluminio bianco con vetrocamera il piani secondo e terzo, persiane, porte tamburate;

Volte: in pietra nel piano scantinato;

Scale: in muratura rivestite in marmo;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: caldaia "Vaillant" 24kW e radiatori in alluminio;

Terreno esclusivo: nessuno;

Posto auto: nessuno;

Soffitta, cantina o simili: cantina e piano sottotetto (piano terzo);

Dotazioni condominiali: nessuna;



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L' immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* (moglie dell'esecutato) e dai figli \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*.

L'occupante dichiara (vedasi verbale di sopralluogo) di avere domicilio presso l'abitazione oggetto di esecuzione e residenza altrove.





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1980	***omissis***. Quota di 1/6 della particella 398/3	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*non trascritta*			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2001	***omissis***. Quota 1/1 delle particelle 398/2, 398/4 e 399/3; Quota 2/6 della particella 398/3.	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valente Giuseppe	03/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	09/08/2001		2503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2001	***omissis*** Quota di 3/6 della particella 398/3.	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valente Giuseppe			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	09/08/2001		2505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Allo stato attuale non vi è continuità nelle trascrizioni dal momento che non sono state trascritte la dichiarazione di successione di \*\*\*omissis\*\*\* e la relativa accettazione tacita dell'eredità del predetto da parte di tutti gli eredi, così come rilevato dall'avvocato Liberati, incaricata di redigere relazione preliminare dal G.E.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma-Territorio aggiornate al 30/11/2048, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a n.d. il 11/10/2013  
Reg. gen. 5436 - Reg. part. 582  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 60.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 30/11/2018  
Reg. gen. 5772 - Reg. part. 4359  
Quota: 1/1  
A favore di Banca \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile rientra all'interno della Zona "A": Centro storico, del Piano Regolatore Generale di Carpineto Romano, aggiornato in base alla Delibera di approvazione del 20/12/77 n° 5980 (B.U.R.L. del 30/03/78).

La zona "A" interessa il vecchio nucleo urbano monumentale e architettonico che forma un unico insieme di valore monumentale con gli adiacenti edifici.

Nella zona "A" gli unici interventi consentiti sono il risanamento ed il restauro conservativo della edilizia esistente, oltre alla realizzazione di infrastrutture pubbliche quali acquedotti, fognature e relativi allacciamenti.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale (effettuata formalmente con richiesta del 08/05/2019, prot. 3505 anche a nome dei precedenti possessori dell'immobile), si è potuto accertare che NON esistono titoli edilizi riguardanti il fabbricato oggetto di Causa, così come certificato dalla risposta da parte dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia a firma del Responsabile del settore prot. 3931 del 20/05/2019 (che si allega).

Non esiste agli atti nessun Certificato di Agibilità/Abitabilità né è mai stata presentata per l'immobile in oggetto domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Non è possibile determinare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione comunale in quanto, a seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia, non risultano essere mai state presentate pratiche edilizie (P.d.C., Scia, Cila, Domande di Sanatoria, etc.) riguardanti l'immobile in oggetto.

A parere dello scrivente comunque, l'immobile risulta regolare in quanto edificato antecedentemente al Piano Regolatore Generale e prima dell'entrata in vigore della Legge 765 del 6 agosto 1967.

N.B. Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'appartamento in quanto non è stato fornito dall'occupante il libretto d'impianto e l'ultimo rapporto di controllo dello stesso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di oneri condominiali

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Castello 42, piano S1-1°-2°-3°

Immobile sito nel centro storico del Comune di Carpineto Romano, in Via Castello n.42 disposto su tre piani fuori terra (1°-2°-3°) e un piano scantinato (S1), distinti in Catasto al foglio MU, particella 398, sub. 501 e particella 399 sub. 501 graffati. - Il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, una cucina, tre piccoli disimpegni, un bagno e un ripostiglio per una superficie lorda di mq 60,80 circa; - Il piano secondo è composto da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone per mq lordi 60,00 circa; - Il piano terzo è composto da due vani e un disimpegno per mq lordi 60,00 circa; - Il piano scantinato, posto sotto il livello della strada, si compone di due vani separati da un corridoio di proprietà condominiale, per mq lordi 42,40 circa. I piani fuori terra sono collegati mediante una scala interna ad uso esclusivo. L'abitazione, essendo dislocata all'interno del centro storico del paese, caratterizzato da consistenti dislivelli e numerosi vicoli tipici dei medievali di montagna, non dispone di parcheggi nelle immediate vicinanze. Sono presenti invece piccole botteghe ed attività turistico/commerciali nel raggio di poche centinaia di metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 398, Sub. 501, Categoria A4, Graffato 399 sub. 501

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

Valore di stima del bene: € 130.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - 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 €. 6.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 550,00 mensili).

Le spese medie annue ( S ) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere ( R - S ) ove:  $R = € 6.600,00$  ed  $S = € 6.600,00 \times 35 : 100 = € 2.310,00$

$€ 6.600,00 - 2.310,00 = € 3.480,00$  (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto ( R - S ) :  $r = V$

ove  $r = 3,0\%$

$€ 3.480,00 / 0,028 = € 124.285,71$  (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità

delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

#### RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P1°	43,25 mq	60,80 mq	0,90	54,72 mq	2,60 m	Primo
Abitazione P.2°	39,80 mq	60,00 mq	0,90	54,00 mq	2,55 m	Secondo
Abitazione P.3°	44,10 mq	60,00 mq	0,80	48,00 mq	2,60 m	Terzo
Cantina	27,45 mq	42,40 mq	0,20	8,48 mq	2,50 m	Sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>165,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>165,20 mq</b>		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 165,20

Valore unitario: €. 850,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dell'intero stabile)

Valore complessivo stima sintetica = mq 165,20 x €/mq 850,00 = € 140.420,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 124.285,71 + €. 140.420,00) : 2 = €. 132.352,85

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per presentare la CILA per piccole difformità interne e ottenere l'Agibilità computabili orientativamente in € 2.500,00.

per cui si avrà : € 132.352,85 - € 2.500,00 = €. 129.852,85

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00)

#### VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Carpineto Romano (RM) - Via Castello 42, piano S1-1°-2°-3°	165,20 mq	<b>786,92 €/mq</b>	€ 130.000,00	100,00%	€ 130.000,00
Valore di stima:					€ 130.000,00



Valore di stima: € 130.000,00

**Valore finale di stima: € 130.000,00**



#### ALLEGATI:

---

- 
1. *Verballi di soprallugo*
  2. *Titolo di proprietà*
  3. *Documentazione catastale*
  4. *Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*
  5. *Relazione per l'esame della documentazione di fascicolo su incarico del Giudice*
  6. *rilievo dello stato dei luoghi*
  7. *Planimetria da Google Maps*
  8. *Documentazione comunale*
  9. *Documentazione fotografica*
  10. *Quotazioni del Mercato Immobiliare OMI*
  11. *Invio bozza alle parti*
- 

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 22/05/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Muscato Mauro



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Castello 42, piano S1 1°-2°-3°

Immobile sito nel centro storico del Comune di Carpineto Romano, in Via Castello n.42 disposto su tre piani fuori terra (1°-2°-3°) e un piano scantinato (S1), distinti in Catasto al foglio MU, particella 398, sub. 501 e particella 399 sub. 501 graffati. - Il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, una cucina, tre piccoli disimpegni, un bagno e un ripostiglio per una superficie lorda di mq 60,80 circa; - Il piano secondo è composto da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone per mq lordi 60,00 circa; - Il piano terzo è composto da due vani e un disimpegno per mq lordi 60,00 circa; - Il piano scantinato, posto sotto il livello della strada, si compone di due vani separati da un corridoio di proprietà condominiale, per mq lordi 42,40 circa. I piani fuori terra sono collegati mediante una scala interna ad uso esclusivo. L'abitazione, essendo dislocata all'interno del centro storico del paese, caratterizzato da consistenti dislivelli e numerosi vicoli tipici dei medievali di montagna, non dispone di parcheggi nelle immediate vicinanze. Sono presenti invece piccole botteghe ed attività turistico/commerciali nel raggio di poche centinaia di metri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 398, Sub. 501, Categoria A4, Graffato 399 sub. 501

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile rientra all'interno della Zona "A": Centro storico, del Piano Regolatore Generale di Carpineto Romano, aggiornato in base alla Delibera di approvazione del 20/12/77 n° 5980 (B.U.R.L. del 30/03/78). La zona "A" interessa il vecchio nucleo urbano monumentale e architettonico che forma un unico insieme di valore monumentale con gli adiacenti edifici. Nella zona "A" gli unici interventi consentiti sono il risanamento ed il restauro conservativo della edilizia esistente, oltre alla realizzazione di infrastrutture pubbliche quali acquedotti, fognature e relativi allacciamenti.

**Prezzo base d'asta: € 130.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 615/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Carpineto Romano (RM) - Via Castello 42, piano S1-1°-2°-3°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 398, Sub. 501, Categoria A4, Graffato 399 sub. 501	<b>Superficie ragguagliata</b>	165,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Immobile sito nel centro storico del Comune di Carpineto Romano, in Via Castello n.42 disposto su tre piani fuori terra (1°-2°-3°) e un piano scantinato (S1), distinti in Catasto al foglio MU, particella 398, sub. 501 e particella 399 sub. 501 graffati. - Il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, una cucina, tre piccoli disimpegni, un bagno e un ripostiglio per una superficie lorda di mq 60,80 circa; - Il piano secondo è composto da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone per mq lordi 60,00 circa; - Il piano terzo è composto da due vani e un disimpegno per mq lordi 60,00 circa; - Il piano scantinato, posto sotto il livello della strada, si compone di due vani separati da un corridoio di proprietà condominiale, per mq lordi 42,40 circa. I piani fuori terra sono collegati mediante una scala interna ad uso esclusivo. L'abitazione, essendo dislocata all'interno del centro storico del paese, caratterizzato da consistenti dislivelli e numerosi vicoli tipici dei medievali di montagna, non dispone di parcheggi nelle immediate vicinanze. Sono presenti invece piccole botteghe ed attività turistico/commerciali nel raggio di poche centinaia di metri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra ***omissis*** (moglie dell'esecutato) e dai figli ***omissis*** e ***omissis***. L'occupante ha domicilio presso l'abitazione e residenza altrove.		

