
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sevieri Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 303/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 303/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 201.242,25	15

INCARICO

All'udienza del 03/10/2022, 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 06/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Lariano (RM) - Via Tevere n. 32 , scala C, piano T-1 - 2

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di edificio quadrifamiliare con accesso indipendente, costituita da piano interrato, terra, primo e sottotetto, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via Tevere, 32, facente parte del Consorzio Le Magnolie, nel Comune di Lariano, in zona residenziale caratterizzata da villette principalmente del tipo plurifamiliari in edifici pluripiano, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità della strada provinciale Ariana, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale.

Il bene è attualmente così identificato in catasto:

Abitazione:

NCEU foglio 18, particella 2061, sub 5, 9, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 11 mq, scala C, piano T-1-2, rendita € 371,85.

Autorimessa:

NCEU foglio 18, particella 2061, sub 13, categoria C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 1, consistenza 41 mq, scala C, piano S1, rendita € 65,64.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Lariano (RM) - Via Tevere n. 32 , scala C, piano T-1 - 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 28.09.2022. La stessa consiste nel certificato notarile attestante le risultanze

delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con Via Tevere, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	42,88 mq	49,77 mq	0,50	24,89 mq	2,50 m	interrato
Abitazione	34,81 mq	42,39 mq	1,00	42,39 mq	2,70 m	terra
Abitazione	34,46 mq	41,44 mq	1,00	41,44 mq	2,70 m	primo
Sottotetto	25,39 mq	30,84 mq	0,50	15,42 mq	2,10 m	sottotetto
Balcone scoperto	5,99 mq	6,76 mq	0,25	1,69 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	4,94 mq	5,89 mq	0,25	1,47 mq	0,00 m	primo
Giardino	130,55 mq	136,69 mq	0,18	24,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				151,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,90 mq		

L'immobile oggetto di stima è una porzione di villino di un fabbricato quadrifamiliare, costituita da piano interrato, terra, primo e sottotetto, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via Tevere, 32, facente parte del Consorzio Le Magnolie, nel Comune di Lariano, in zona residenziale semicentrale caratterizzata da villette principalmente del tipo plurifamiliare con edifici a più piani, in lotti di terreno con piccoli giardini, in prossimità della Via Ariana. La zona è caratterizzata dalla presenza nelle immediate vicinanze, di servizi quali farmacia, asilo, ufficio postale, etc e attività commerciali in generale. Occorre precisare che alcuni locali del fabbricato sono utilizzati in modo non conforme a quanto legittimamente approvato, in particolare il locale autorimessa al piano interrato è adibito ad angolo cottura, pranzo e soggiorno quindi in maniera abusiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1997 al 23/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2061, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 41 Superficie catastale 41 mq Rendita € 65,64 Piano S1
Dal 12/11/1997 al 23/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2061, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 111 mq Rendita € 371,85 Piano T,1,2 Graffato 9
Dal 23/02/2009 al 01/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2061, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 111 mq Rendita € 371,85 Piano T,1,2 Graffato 9
Dal 23/02/2009 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2061, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 41 Superficie catastale 41 mq Rendita € 65,64 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	2061	5		A2	1	6	111 mq	371,85 €	T,1,2	9
	18	2061	13		C6	1	41	41 mq	65,64 €	S1	

Corrispondenza catastale

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 e le planimetrie catastali, che si riassumono brevemente di seguito:

- 1 - diversa conformazione della scala esterna di accesso al piano terra;
- 2 - sistemazioni esterne costituite da una fioriera in muratura e una scaletta di forma ad "elle";
- 3 - piccole variazioni delle tramezzature interne;
- 4 - piccole variazioni alla forometria dei prospetti.

Occorre, inoltre, precisare che il piano interrato a destinazione garage è attualmente utilizzato ad abitazione.

Le difformità riscontrate, qualora compatibili con la normativa vigente, andranno regolarizzate dal punto di vista urbanistico edilizio e successivamente andrà eseguita la variazione catastale.

PATTI

L'immobile risulta in buono/discreto stato di conservazione e occupato dai debitori in maniera continuativa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta in buono/discreto stato conservativo, perfettamente funzionante negli impianti e abitato in modo continuativo dai debitori.

PARTI COMUNI

Non sono presenti specifiche parti comuni. L'immobile è inserito in un complesso residenziale costituito da più fabbricati facenti parte del Consorzio "LE MAGNOLIE".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù o altro gravante sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Lariano, in Via Tevere, 32, facente parte del Consorzio LE MAGNOLIE, poco distante dal corso principale, Via Ariana. Ha l'ingresso con esposizione est/nordest, l'altra con esposizione sud/sudest, mentre le altre due sono in comune con altre unità. Ha l'ingresso su cortile privato e fa parte di un complesso costituito da quattro unità. E' costituito da due piani piano fuori terra e soffitta e un piano interrato con accesso da rampa carrabile e cancello con ingresso su Via Tevere. E' annesso un piccolo giardino di pertinenza. E' stato costruito nei primi anni novanta. L'immobile pignorato si presenta in condizioni generali discrete e abitabile. La struttura è in muratura portante in blocchi di cemento e solai in laterocemento in travetti e pignatte. L'altezza interna è pari a ml 2.70, 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 di colore verde.
- Le porte interne sono realizzate in legno e alcune sono mancanti con i controtelai a vista, privi di telaio.
- 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 scale sono rivestite in marmo.
- Le finiture esterne sono a intonaco di colore chiaro in discreto stato di conservazione ma con alcune porzioni da ripristinare, in particolare i parapetti dei balconi, alcune porzioni dei prospetti necessitano di ritinteggiatura.
- La rampa esterna è pavimentata in pezzame di porfido.

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 dai debitori eseguiti

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2009 al 12/11/1997	**** Omissis ****	compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Lariano, adottato con Del. C.C. n° 11 del 21.02.2005, nella zona "B", completamento, sottozona B2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

L'immobile risulta regolare, dal punto di vista urbanistico edilizio, in forza dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 40/92 del 20.07.1992 e successiva Concessione Edilizia in variante n° 21/93 del 03.05.1993. Per l'immobile è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n° 11/94.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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 e il progetto allegato all'ultima autorizzazione che si riassumono brevemente di seguito:

- 1 - diversa conformazione della scala esterna di accesso al piano terra;
- 2 - sistemazioni esterne costituite da una fioriera in muratura e una scaletta di forma ad "elle";
- 3 - piccole variazioni delle tramezzature interne;
- 4 - piccole variazioni alla forometria dei prospetti.

Occorre, inoltre, precisare che il piano interrato, a destinazione garage, è attualmente utilizzato ad abitazione, quindi in difformità da quanto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 220,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 624,08

L'immobile, come riportato nell'atto di compravendita, fa parte del Consorzio LE MAGNOLIE, costituito con atto a rogito Notaio Siniscalchi di Velletri in data 14 dicembre 1994, rep.40219, registrato a Velletri.

In base a quanto riportato dall'Amministratore del Consorzio suddetto, risultano delle quote a debito relative all'unità immobiliare dei debitori così ripartite:

saldo di bilancio al 31.12.2021 € 404,69

rate condominiali ordinarie anno 2022 € 219,39

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** - Porzione d'immobile ubicato a Lariano (RM) - Via Tevere n. 32 , scala C, piano T-1 - 2
Trattasi di porzione di edificio quadrifamiliare con accesso indipendente, costituita da piano interrato, terra, primo e sottotetto, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via Tevere, 32, facente parte del Consorzio Le Magnolie, nel Comune di Lariano, in zona residenziale caratterizzata da villette principalmente del tipo plurifamiliari in edifici pluripiano, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità della strada provinciale Ariana, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale. Il bene è attualmente così identificato in catasto: Abitazione: NCEU foglio 18, particella 2061, sub 5, 9, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 11 mq, scala C, piano T-1-2, rendita € 371,85. Autorimessa: NCEU foglio 18, particella 2061, sub 13, categoria C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 1, consistenza 41 mq, scala C, piano S1, rendita € 65,64. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2061, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 9 - Fg. 18, Part. 2061, Sub. 13, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 220.255,00

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, Lariano, Via Tevere, 32, per ville e villini, si sono riscontrati valori di mercato variabili tra i 1050,00 €/mq e i 1.550,00 €/mq, per cui, visto lo stato di fatto al momento del sopralluogo, la consistenza dell'immobile, pari complessivamente a mq 151,90, la posizione in zona periferica, si è stabilito un prezzo pari a 1.450,00 €/mq, per cui si ha:

$\text{mq } 151,90 \times 1.450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 220.255,00.$

Da questo importo occorre detrarre i seguenti costi:

- costo spese tecniche e sanzioni per la regolarizzazione delle difformità che si stimano forfetariamente in
€ 8.000,00

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:

€ (220.255,00 x 0.95) – 8.000,00 = € 201.242,25, 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 - Porzione d'immobile Lariano (RM) - Via Tevere n. 32 , scala C, piano T-1 - 2	151,90 mq	1.450,00 €/mq	€ 220.255,00	100,00%	€ 220.255,00
				Valore di stima:	€ 220.255,00

Valore di stima: € 220.255,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Stato di occupazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 201.242,25

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 02/01/2023

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 - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure storiche
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure attuali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio NTA
- ✓ N° 11 Altri allegati - Localizzazione PTPR_TAV A
- ✓ N° 12 Altri allegati - Localizzazione PTPR_TAV B
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta variante in corso d'opera
- ✓ N° 14 Altri allegati - Concessione Edilizia n_21-93
- ✓ N° 15 Altri allegati - Stralcio progetto C.E. 40-92
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stralcio progetto variante C.E. 21-93
- ✓ N° 17 Altri allegati - Fine lavori strutture
- ✓ N° 18 Altri allegati - Abitabilità
- ✓ N° 19 Altri allegati - Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 20 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione rilievo-catastale
- ✓ N° 21 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione rilievo-progetto variante
- ✓ N° 22 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione catastale-progetto variante
- ✓ N° 23 Altri allegati - Planimetrie opere eseguite senza autorizzazione
- ✓ N° 24 Altri allegati - Planimetrie legittimità immobile
- ✓ N° 25 Altri allegati - Atto di compravendita
- ✓ N° 26 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 27 Altri allegati - Quotazioni immobiliari

✓ N° 28 Altri allegati - Estratto conto Consorzio Le Magnolie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Lariano (RM) - Via Tevere n. 32 , scala C, piano T-1 - 2
Trattasi di porzione di edificio quadrifamiliare con accesso indipendente, costituita da piano interrato, terra, primo e sottotetto, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via Tevere, 32, facente parte del Consorzio Le Magnolie, nel Comune di Lariano, in zona residenziale caratterizzata da villette principalmente del tipo plurifamiliari in edifici pluripiano, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità della strada provinciale Ariana, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale. Il bene è attualmente così identificato in catasto: Abitazione: NCEU foglio 18, particella 2061, sub 5, 9, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 11 mq, scala C, piano T-1-2, rendita € 371,85. Autorimessa: NCEU foglio 18, particella 2061, sub 13, categoria C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 1, consistenza 41 mq, scala C, piano S1, rendita € 65,64. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2061, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 9 - Fg. 18, Part. 2061, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Lariano, adottato con Del. C.C. n° 11 del 21.02.2005, nella zona "B", completamento, sottozona B2.

Prezzo base d'asta: € 201.242,25

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 303/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 201.242,25

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Tevere n. 32 , scala C, piano T-1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2061, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 9 - Fg. 18, Part. 2061, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	151,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta in buono/discreto stato conservativo, perfettamente funzionante negli impianti e abitato in modo continuativo dai debitori.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di edificio quadrifamiliare con accesso indipendente, costituita da piano interrato, terra, primo e sottotetto, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via Tevere, 32, facente parte del Consorzio Le Magnolie, nel Comune di Lariano, in zona residenziale caratterizzata da villette principalmente del tipo plurifamiliari in edifici pluripiano, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità della strada provinciale Ariana, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale. Il bene è attualmente così identificato in catasto: Abitazione: NCEU foglio 18, particella 2061, sub 5, 9, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 11 mq, scala C, piano T-1-2, rendita € 371,85. Autorimessa: NCEU foglio 18, particella 2061, sub 13, categoria C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 1, consistenza 41 mq, scala C, piano S1, rendita € 65,64.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti		