

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 462/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. Unico

Elenco allegati

Riepilogo bando d'asta

Schema riassuntivo

## INCARICO

---

In data 13/12/2019, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Via Fontana Delle Fosse, 35 - 00049 - Velletri (RM), email michele.priori@libero.it, PEC mi.priori@pec.archrm.it, Tel. 06 9627467, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2019 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 Valmontone (RM) - Via Formale Nuovo, 28, edificio 1, interno 3, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Valmontone. L'accesso all'immobile dalla pubblica via, denominata Via Formale Nuovo, avviene per mezzo di un cancello pedonale che fornisce accesso anche ad altri fabbricati, facenti parte dello stesso complesso residenziale, ma aventi ognuno scala di accesso autonoma.

L'immobile in oggetto, sito al piano primo del fabbricato identificato catastalmente come "edificio 1", privo di ascensore, si compone di un vano pranzo con angolo cottura, due camere da letto di cui una con balcone ed un bagno.

La zona ove ricade il bene da stimare, è a prevalente carattere residenziale, a bassa densità abitativa, con svariate piccole attività commerciali nelle immediate vicinanze ed è ben collegata con le arterie viarie infracomunali nonché con il casello autostradale di Valmontone.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Formale Nuovo, 28, edificio 1, interno 3, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Per quanto attiene la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, il C.T.U. intende qui riportato integralmente quanto precisato nella relazione preliminare a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e nel certificato notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe allegate alla presente procedura esecutiva.

## 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)

Il tutto come meglio si evince dall'atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Valmontone \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17/10/2005 - Repertorio n°1742, che viene allegato alla presente relazione peritale dal sottoscritto C.T.U.

## CONFINI

---

Il bene in esame confina con vano scala, alloggio interno 4 ed affaccio su Via Formale Nuovo, salvo altri, così come meglio risulta dall'atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Valmontone \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17/10/2005 - Repertorio n°1742.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,95 m	1°
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,75 mq</b>		

La consistenza così come appena descritta, scaturisce dal rilievo eseguito dallo scrivente C.T.U. in data 15 gennaio 2020 presso il bene da stimare, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza del custode nominato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Erano presenti altresì la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rispettivamente figlia del debitore esecutato e la seconda ex convivente del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale debitore esecutato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale, si allega la visura storica attuale, richiesta ed ottenuta telematicamente dal sottoscritto C.T.U. dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizi catastali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	412	3		A3	3	4	64 mq	227,24 €	1°		

### *Corrispondenza catastale*

La planimetria catastale riportata in atti al Catasto è pressochè corrispondente con lo stato attuale dei luoghi, salvo una lieve difformità nella distribuzione interna consistente, tra l'altro, nella rimozione dell'antibagno in modo da formare un unico ambiente per il servizio igienico e la rimozione di due velette nel vano pranzo cucina, il tutto come meglio si evince nel grafico di rilievo allegato alla presente procedura.

Tutte le difformità dovranno essere presumibilmente ricondotte allo stato risultante nella planimetria catastale in atti, in quanto nel rispetto della normativa igienico-sanitaria, il servizio igienico deve essere disimpegnato rispetto ai vani ad uso abitazione, così come risulta correttamente dalla planimetria catastale.

Sarà necessario pertanto presentare una pratica edilizia in sanatoria, in quanto opere realizzate senza titolo e dovrà essere necessariamente approvata da tutti gli organi competenti in materia, previo pagamento dell'oblazione, delle spese tecniche nonchè dei diritti di segreteria ed istruttoria, e quant'altro si rendesse necessario per la definizione della pratica per il ripristino dello stato dei luoghi. Si precisa che sulla planimetria catastale in atti ed allegata alla presente procedura esecutiva, l'altezza è indicata pari a ml. 3,20, mentre dal rilievo eseguito dal sottoscritto C.T.U. è risultata pari a ml. 2,95.

## PRECISAZIONI

---

Tutti gli articoli dell'atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Valmontone \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17/10/2005 - Repertorio n°1742, sono da considerarsi parte integrante della presente relazione peritale.

In particolare va tenuto in considerazione, tra gli altri articoli, l'art. 3 che viene richiamato anche nella relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in atti della procedura, ove vengono precisate delle limitazioni e/o obblighi prima dell'alienazione del bene oggetto di pignoramento, che in tale relazione peritale del sottoscritto C.T.U., devono intendersi fedelmente riportate.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare ad uso appartamento sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, esternamente risulta in discreto stato di conservazione, necessitando di manutenzione ordinaria generica.

Per quanto potuto constatare, internamente l'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione ed occorrono piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

---

Sono da considerarsi parti comuni, la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise, tra cui, il vialetto di accesso, la rampa e le scale esterne, il piazzale di accesso comune anche ad altri fabbricati, il vano scala, la copertura, le facciate, ecc.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

In virtù di quanto potuto rilevare in fase di sopralluogo, lo scrivente può riferire quanto segue:

L'ingresso al vano scala che fornisce accesso al bene da stimare, avviene attraverso un cancello pedonale, ove per mezzo di una scalinata e di una rampa, si giunge al piazzale comune, completamente pavimentato, antistante anche altri fabbricati contigui, facenti parte dello stesso complesso residenziale. In particolare quello del quale fa parte il bene da stimare è contraddistinto con il numero 1 e corrisponde al primo vano scala che si incontra sulla destra entrando dal cancello pedonale su Via Formale Nuovo.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura portante, mentre la copertura è a tetto con falde inclinate.

Esternamente l'edificio si presenta completamente rifinito con intonaco del tipo civile, rifinito alla pezza, con piccole porzioni ammalorate da umidità ed infiltrazioni, nella parte della zoccolatura, realizzata con lastre in pietra di colore chiaro.

L'appartamento in oggetto sito al piano primo, al quale si accede attraverso un vano scala a due rampe, privo di ascensore, è suddiviso in un vano cucina/pranzo, due camere da letto ed un bagno munito di finestra. La camera da letto di maggiore dimensione, è munita di un balcone a livello esclusivo.

Tutte le aperture risultano essere provviste all'interno di infissi in legno alcuni con vetrocamera, mentre esternamente sono presenti persiane in legno o ferro, a seconda dei vani.

La pavimentazione per tutti gli ambienti è in grès di dimensioni pari a cm. 30x30, mentre nel bagno, il pavimento è in ceramica di dimensioni pari a cm. 20 x 20 ed il rivestimento è in maioliche quadrate per tutti i lati fino ad un'altezza di ml. 2,00 circa. Lo stesso risulta dotato di lavabo, vaso, bidet ed un box doccia ed è munito di una finestra a due ante per l'aerazione e ventilazione. La zona pranzo, compreso l'angolo cottura, è rivestito con piastrelle quadrate di dimensioni pari a cm. 20 x 20.

Le pareti di tutti i vani, sono intonacate civilmente e tinteggiate; Le bussole interne sono in legno lucido.

Relativamente agli impianti, sia per quello elettrico che per l'impianto idrico-sanitario e per la produzione di acqua calda sanitaria, non è stata fornita alcuna certificazione. Si precisa che per la produzione di acqua calda sanitaria così come per il riscaldamento con piastre radianti, è installata nel vano pranzo una caldaia a gas autonoma, della quale non è stata fornita alcuna certificazione.

Si precisa infine che al momento del sopralluogo non è stato fornito dal debitore o suoi delegati, l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo congiunto con il custode nominato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguito in data 15 gennaio 2020, l'immobile in esame era occupato e tenuto in uso dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, qualificatasi come la figlia del debitore esecutato, e dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, qualificatasi come la ex convivente del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale debitore esecutato.

Si precisa che non è stato fornito dalle occupanti alcun contratto di locazione od altro titolo opponibile ai terzi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/2005 al 04/11/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione gratuita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Luigi ROSSI - Segretario Generale del Comune di Valmontone	18/07/2002	1423	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			24/01/2005	359	255
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			02/08/2002	1496	
Dal 04/11/2005	**** Omissis ****	<b>Contratto di cessione in proprietà con pagamento contante del prezzo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Luigi ROSSI - Segretario Generale Comune di Valmontone	17/10/2005	1742	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			04/11/2005	6280	3936
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Velletri	21/10/2005	241	

A tal proposito si allegano alla presente procedura esecutiva, i due titoli sopra citati.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale, si fa riferimento completamente alla certificazione

notarile del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed alla relazione preliminare del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe in atti.

Il C.T.U. fa presente che allega alla presente i due atti ricevuti via Pec dal Comune di Valmontone con Nota Protocollo n°1395/2020 del 17/01/2020, in risposta alla richiesta eseguita via Pec dal sottoscritto C.T.U. e protocollata con il n°1231 del 16/01/2020.

Pertanto tali atti, sopra meglio identificati e descritti, costituiscono parte integrante della presente relazione peritale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Viterbo il 22/05/2008  
Reg. gen. 3081 - Reg. part. 668  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: Notaio Luciano D'Alessandro  
Data: 19/05/2008  
N° repertorio: 477696

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 21/10/2019  
Reg. gen. 4910 - Reg. part. 3552  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il tutto come si evince dalla relazione preliminare a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal certificato notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in Zona "B2" (Zone di completamento) di P.R.G. del Comune di Valmontone (RM), così come risulta dallo stralcio della tavola di piano regolatore allegata, approvato con Delibera della G.R. n°5806 del 29/10/1980.

Si allegano altresì lo stralcio delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale, nonché lo stralcio delle tavole "A" e "B" del P.T.P.R.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Come riportato sul contratto di cessione in proprietà con pagamento contante del prezzo del 17 ottobre 2005, Repertorio n.1742, registrato a Velletri il 21 ottobre 2005 al num. 241 e trascritto in data 04 novembre 2005 ai numeri 6280/3936, tra il Comune di Valmontone ed il debitore esecutato, lo stesso Comune all'art. 4, dichiarava, tra l'altro, testualmente che:"il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto del presente atto, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e che pertanto non è soggetto a licenza o concessione edilizia".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Come comunicato dalle occupanti il giorno dell'accesso, alla presenza del custode nominato e del collaboratore di fiducia, le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, precisavano che in tale fabbricato non vi è amministratore di condominio.

Tuttavia lo scrivente C.T.U. fa presente che eventuali oneri non pagati e/o già deliberati gravanti in quota parte su tale immobile, rimarranno a carico del nuovo acquirente.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Formale Nuovo, 28, edificio 1, interno 3, piano 1

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Valmontone. L'accesso all'immobile dalla pubblica via, denominata Via Formale Nuovo, avviene per mezzo di un cancello pedonale che fornisce accesso anche ad altri fabbricati, facenti parte dello stesso complesso residenziale, ma aventi ognuno scala di accesso autonoma. L'immobile in oggetto, sito al piano primo del fabbricato identificato catastalmente come "edificio 1", privo di ascensore, si compone di un vano pranzo con angolo cottura, due camere da letto di cui una con balcone ed un bagno. La zona ove ricade il bene da stimare, è a prevalente carattere residenziale, a bassa densità abitativa, con svariate piccole attività commerciali nelle immediate vicinanze ed è ben collegata con le arterie viarie infracomunali nonché con il casello autostradale di Valmontone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 412, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 90.650,00

Per la determinazione del valore di mercato dell'appartamento ad uso abitazione al piano

primo di un fabbricato di maggiore consistenza, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo il più recente dei quali dal titolo "Manuale del Consulente Tecnico del Tribunale Civile", autore Alberto Botti, edito da "Legislazione Tecnica" nel mese di aprile 2013. I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione. Il valore attuale del presente bene, destinato ad abitazione, oggetto della presente procedura esecutiva sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto. Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc. Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio. Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie vendibile si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98, computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore di cm. 50.

#### S T I M A

Appartamento ad uso abitazione, sito al piano primo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Valmontone (RM), Via Formale Nuovo n°28,(catastalmente ex civico n°12), fabbricato 1, Interno "3", distinto nel catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio 23, con la particella n°412, subalterno n°3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 227,24. Canone annuo di locazione presunto: € 3.600,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 72,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 648,00; per quote sfitto ed inesigibilità: il 2,00%, pari ad € 72,00; per quote condominiali a carico del proprietario: il 2,00% pari ad € 72,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 864,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 2.736,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 2.736,00 \text{ diviso } 0,030 = € 91.200,00$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per le abitazioni popolari site nel Comune di Valmontone, orientativamente nella zona ove ricade l'immobile in oggetto, un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.450 euro/mq di superficie lorda. Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, quello di 1.400 euro/mq., tenendo conto dello stato di manutenzione sia interno che esterno, del tipo di rifiniture e della posizione centrale all'interno del Comune di Valmontone e della vicinanza con il casello autostradale. Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: appartamento al piano primo ad uso civile abitazione; superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 64,75 x 1.400,00 €/mq = € 90.650,00. Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato dell'appartamento destinato ad abitazione, oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 90.650,00 = (euro novantamila seicentocinquanta e centesimi zero).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Valmontone (RM) - Via Formale Nuovo, 28, edificio 1, interno 3, piano 1	64,75 mq	1.400,00 €/mq	€ 90.650,00	100,00%	€ 90.650,00
Valore di stima:					€ 90.650,00

Valore di stima: € 90.650,00

### **Deprezzamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 81.585,00**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo applicare al valore di stima del lotto in esame, così come appena calcolato, un deprezzamento totale del 10%, tenuto conto del fatto che andrà presentata una pratica edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi fedele a quanto riportato sulla planimetria catastale in atti per una lieve modifica della distribuzione interna; che il bene non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile; che eventuali oneri condominiali pregressi non pagati, rimarranno a carico dell'acquirente e che per l'immobile non sono presenti le certificazioni degli impianti.

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 19/02/2020

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Titolo Repertorio n.1423
- ✓ Altri allegati - Titolo Repertorio n.1742
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale: Planimetria, estratto di mappa, visura storica
- ✓ Altri allegati - Documentazione P.R.G.
- ✓ Altri allegati - Documentazione P.T.P.R.
- ✓ Altri allegati - Planimetrie generali e di rilievo
- ✓ Altri allegati - Raccomandata primo accesso al debitore
- ✓ Altri allegati - Richiesta formale atti via Pec al Comune di Valmontone
- ✓ Altri allegati - OMI - Quotazioni Immobiliari
- ✓ Altri allegati - Istanza modifica dati catastali Contact Center
- ✓ Altri allegati - Riscontro Nota Comune di Valmontone
- ✓ Altri allegati - Ricevuta invio relazione ed allegati al legale del creditore procedente
- ✓ Altri allegati - Ricevuta invio relazione ed allegati al debitore esecutato
- ✓ Altri allegati - Ricevuta di variazione catastale

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Formale Nuovo, 28, edificio 1, interno 3, piano 1  
Trattasi di un appartamento ad uso abitazione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Valmontone. L'accesso all'immobile dalla pubblica via, denominata Via Formale Nuovo, avviene per mezzo di un cancello pedonale che fornisce accesso anche ad altri fabbricati, facenti parte dello stesso complesso residenziale, ma aventi ognuno scala di accesso autonoma. L'immobile in oggetto, sito al piano primo del fabbricato identificato catastalmente come "edificio 1", privo di ascensore, si compone di un vano pranzo con angolo cottura, due camere da letto di cui una con balcone ed un bagno. La zona ove ricade il bene da stimare, è a prevalente carattere residenziale, a bassa densità abitativa, con svariate piccole attività commerciali nelle immediate vicinanze ed è ben collegata con le arterie viarie infracomunali nonché con il casello autostradale di Valmontone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 412, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in Zona "B2" (Zone di completamento) di P.R.G. del Comune di Valmontone (RM), così come risulta dallo stralcio della tavola di piano regolatore allegata, approvato con Delibera della G.R. n°5806 del 29/10/1980. Si allegano altresì lo stralcio delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale, nonché lo stralcio delle tavole "A" e "B" del P.T.P.R.

**Prezzo base d'asta: € 81.585,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 462/2019 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.585,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valmontone (RM) - Via Formale Nuovo, 28, edificio 1, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 412, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	64,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare ad uso appartamento sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, esternamente risulta in discreto stato di conservazione, necessitando di manutenzione ordinaria generica. Per quanto potuto constatare, internamente l'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione ed occorrono piccoli interventi di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ad uso abitazione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Valmontone. L'accesso all'immobile dalla pubblica via, denominata Via Formale Nuovo, avviene per mezzo di un cancello pedonale che fornisce accesso anche ad altri fabbricati, facenti parte dello stesso complesso residenziale, ma aventi ognuno scala di accesso autonoma. L'immobile in oggetto, sito al piano primo del fabbricato identificato catastalmente come "edificio 1", privo di ascensore, si compone di un vano pranzo con angolo cottura, due camere da letto di cui una con balcone ed un bagno. La zona ove ricade il bene da stimare, è a prevalente carattere residenziale, a bassa densità abitativa, con svariate piccole attività commerciali nelle immediate vicinanze ed è ben collegata con le arterie viarie infracomunali nonché con il casello autostradale di Valmontone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo congiunto con il custode nominato, **** Omissis ****, eseguito in data 15 gennaio 2020, l'immobile in esame era occupato e tenuto in uso dalla Sig.ra **** Omissis ****, qualificatasi come la figlia del debitore esecutato, e dalla Sig.ra **** Omissis ****, qualificatasi come la ex convivente del Sig. **** Omissis ****, attuale debitore esecutato. Si precisa che non è stato fornito dalle occupanti alcun contratto di locazione od altro titolo opponibile ai terzi.		