
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 283/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

- ✓ Invio relazione legale Creditore Procedente Avv. Marika Miceli pec del 19.12.2022
- ✓ Invio relazione Parte Esecutata a mezzo di R.R. del 19.12.2022

UDIENZA DEL 17.01.2023



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	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 283/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.040,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

All'udienza del 19/10/2022, il sottoscritto Geom. Tosti Franco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnosrl@hotmail.com, PEC franco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2022 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 Montelanico (RM) - Via XXV Ottobre, 10, piano T-1°-2°

DESCRIZIONE

Immobile sito in Comune di Montelanico (Rm), centro storico, Via XXV Ottobre, 10 e precisamente: appartamento costituito da piano terra, con accesso direttamente da Via XXV Ottobre, con bagno, angolo cottura, finestra e scala che accede al piano primo, unico ambiente con due finestre e vano scala per accesso al piano secondo sottotetto. Immobile dichiarato esistente prima del primo settembre 1967, che successivamente a tale data, non sono state realizzate ulteriori opere e trasformazioni che avrebbero necessitato di provvedimenti amministrativi, o rilascio di licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire o presentazioni di denunce di inizio attività. Il tutto confinante con Via XXV Ottobre, particella 196 189 della mappa urbana, censito nel catasto fabbricati del Comune di Montelanico (Rm) alla M.U. particella 192, sub.1, cat. A/4, cl.7, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq.57,00, R.C. € 94,25.

L'unità sopra descritta appartiene a **** Omissis **** per la quota di 1/1 della piena proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via XXV Ottobre, 10, 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.

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)

CONFINI

L'immobile sito in Comune di Montelanico (Rm), centro storico, Via XXV Ottobre n.10 confina con Via XXV Ottobre, particella 196-189 della mappa urbana, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,05 mq	60,79 mq	1,00	60,79 mq	3,15 m	T-1°
Sottotetto	21,70 mq	30,45 mq	0,25	7,61 mq	0,75 m	2°
Totale superficie convenzionale:				68,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo e sulla base della planimetria catastale. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 18/06/2009 al 13/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 192, Sub. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 57,00 mq Rendita € 94,25 Piano T-1°-2°
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	M.U.	192	1		A4	7	2,5 vani	57,00 mq	94,25 €	T-1°-2°	

Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo si è riscontrata la conformità tra lo stato catastale e lo stato rilevato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

L'immobile risulta essere in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in stato di abbandono, il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente. Lo stato e la documentazione



fotografica interna sono stati rilevati in sede di sopralluogo avvenuto in data 28.11.2022.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente consiste in un appartamento su tre livelli T-1°-2° con accesso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita in sede di accesso agli atti amministrativi e dalle ispezioni ipotecarie non è emersa l'esistenza di alcuna servitù sull'immobile oggetto della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: stato di abbandono;

FONDAZIONI: a sacco;

ESPOSIZIONE: Sud-ovest;

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 2,75-3,15 piani T-1;

STRUTTURE VERTICALI: muratura alla romana;

SOLAI: misti in legno e ferro;

COPERTURA: tipica dei centri storici, coppi;

MANTO DI COPERTURA: a coppi classici;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: pareti esterne allo stato grezzo, piastrellatura ceramica e/o tinteggiata per l'interno; PAVIMENTAZIONE INTERNA: materiale cotto;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre con telaio in legno con vetro doppio;

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico senza rispondenza alla normativa CEI 64-8 Variante V3, in quanto distaccato dalla rete centrale e in completo abbandono;

IMPIANTO IDRICO: con sanitari e rubinetteria ancora allacciati;

IMPIANTO TERMICO: non esiste;

ALTRI IMPIANTI: allacciato alla pubblica fognatura e approvvigionamento idrico esterno. Tutti gli impianti dovranno essere rivisti e messi a norma, lo stato di abbandono sembra persistere da tempo. Informazioni reperite in loco al momento del sopralluogo, dalla stessa eseguita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero, necessita di interventi per un risanamento completo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 23/02/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio KECHLER FERRARI CESARE DI VIGNANELLO (VT)	23/02/1995	22824	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/05/1995	1786	1232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2007	**** Omissis ****	Atto di successione in morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/04/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/01/2009	155	84
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		41	480/7		
Dal 11/06/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela Cupini	11/06/2008	1140	774
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/06/2008	3658	2441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/06/2008
Reg. gen. 3659 - Reg. part. 809
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio Daniela Cupini
Data: 11/06/2008
N° repertorio: 1141
N° raccolta: 775

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 4909 - Reg. part. 3656
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è situato l'immobile oggetto della presente ricade in zona centrale/centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La struttura composta da piani T-1°-2°, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è stato edificato, come riportato sull'atto di provenienza, in data anteriore al 1° settembre 1967 e non sono state realizzate ulteriori opere che avrebbero necessitato di autorizzazioni o denunce di inizio attività. Il sottoscritto ha riscontrato la conformità con la planimetria catastale in atti. In data 25/11/2022 è stato inoltrato accesso agli atti presso il Comune di Montelanico (Rm) per verificare dell'esistenza di eventuale documentazione che possa determinarne la legittimità urbanistica.

In risposta alla richiesta di accesso agli atti, il Comune di Montelanico, Ufficio Tecnico Edilizia Privata, ha certificato l'inesistenza di documentazione urbanistica relativa al fabbricato oggetto della presente. Per quanto sopra, vista la tipologia costruttiva dell'edificio, vista la conformazione e l'ubicazione all'interno di centro storico con caratteristiche risalenti comunque a data fine XIX inizio XX secolo, di certo l'edificazione del fabbricato si riferisce al periodo antecedente all'entrata in vigore della L.1150/42 (Legge Quadro).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od 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 Montelanico (RM) - Via XXV Ottobre, 10, piano T-1°-2°
Immobile sito in Comune di Montelanico (Rm), centro storico, Via XXV Ottobre, 10 e precisamente: appartamento costituito da piano terra, con accesso direttamente da Via XXV Ottobre, con bagno, angolo cottura, finestra e scala che accede al piano primo, unico ambiente con due finestre e vano scala per accesso al piano secondo sottotetto. Immobile dichiarato esistente prima del primo settembre 1967, che successivamente a tale data, non sono state realizzate ulteriori opere e trasformazioni che avrebbero necessitato di provvedimenti amministrativi, o rilascio di licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire o presentazioni di denunce di inizio attività. Il tutto confinante con Via XXV Ottobre, particella 196 189 della mappa urbana, censito nel catasto fabbricati del Comune di Montelanico (Rm) alla M.U. particella 192, sub.1, cat. A/4, cl.7, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq.57,00, R.C. € 94,25. L'unità sopra descritta appartiene a **** Omissis **** per la quota di 1/1 della piena proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 192, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.300,00
Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale". STIMA SINTETICA Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. L'immobile si trova in zona centro storico del Comune di Montelanico (Rm), Via XXV Ottobre, 10. È dotato di ingresso proprio. L'accesso all'immobile è consentito da ingresso individuale su via Via XXV Ottobre. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile". Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con



distribuzione interna e opere esterne di media fattura. Le rifiniture sono di media fattura, così come i materiali impiegati.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona B1 Centrale/Centro Storico, piazza Vittorio Emanuele II (dati del I semestre 2022), con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Abitazioni civili (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 600,00/mq. ad un massimo di € 900,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 750,00/mq. BORSINO IMMOBILIARE (ZONA Centro Storico) Abitazioni in fascia media aggiornati a novembre 2022 che vanno da un minimo di € 600,00/mq. ad un massimo di € 900,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale, con valore fascia media pari a € 766,00/mq. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione dell'immobile in cattive condizioni di qualità intrinseche ed estrinseche con una dotazione logistica di impianti parzialmente rispondenti alla normativa alla recentissima CEI 64/8, anno e modalità di costruzione, qualità e finiture, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Si rende altresì noto che la valutazione a mq. finale è stata dettata anche in considerazione della tipologia costruttiva dell'immobile, come ampiamente descritto nel relativo paragrafo di descrizione del bene, riconducibile a soluzione costruttiva architettonica quale edifici per abitazioni unifamiliari meglio assimilabili ad abitazioni da adibire ed utilizzare quale residenza a carattere permanente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 750,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonché su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato. Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del



prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito www.ValoreNormale.it

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 750,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 68,40 mq x 750,00 €/mq= € 51.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montelanico (RM) - Via XXV Ottobre, 10, piano T-1°-2°	68,40 mq	750,00 €/mq	€ 51.300,00	100,00%	€ 51.300,00
				Valore di stima:	€ 51.300,00

Valore di stima: € 51.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rifacimento di tutti gli impianti e gli allacci e risanamento appartamento	20,00	%

Valore finale di stima: € 41.040,00

In considerazione dello stato rilevato in sede di sopralluogo e delle difformità riscontrate, il sottoscritto, al fine di determinare il valore di stima finale dell'immobile oggetto della presente, ha proceduto alla detrazione di seguito riportata.

Per quanto sopra, si è proceduto ad una detrazione pari al 20% in merito allo stato di uso e manutenzione:

VALORE DI STIMA FINALE

€ 51.300,00 - € 10.260,00= € 41.040,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



E' bene precisare che al momento non verrà redatto Attestato di Prestazione energetica in quanto non è stato fornito il libretto di impianto (assenza di impianto principale). Pertanto sarà necessario prima dell'eventuale decreto di trasferimento redigere apposito A.P.E. e farne comunicazione secondo quanto disposto dalla Determinazione n. GO6175 del 31.05.2016 "DIREZIONE RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO" della Regione Lazio.

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 19/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tosti Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e fissazione udienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento_accettazione incarico
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera racc. A.R. debitore per sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico stato legittimato e stato rilevato
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Mercato immobiliare Montelanico - Immobiliare.it
- ✓ N° 1 Altri allegati - Banca Dati Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - ordine_valore_normale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta liquidazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia redatta ai sensi del D. Lgs. 196_03 formato privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio relazione creditore procedente_pec
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio relazione debitore_racc. A.R.
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - sub.1



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - sub.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione del Comune di Montelanico (Rm)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti_pec



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via XXV Ottobre, 10, piano T-1°-2°
Immobile sito in Comune di Montelanico (Rm), centro storico, Via XXV Ottobre, 10 e precisamente: appartamento costituito da piano terra, con accesso direttamente da Via XXV Ottobre, con bagno, angolo cottura, finestra e scala che accede al piano primo, unico ambiente con due finestre e vano scala per accesso al piano secondo sottotetto. Immobile dichiarato esistente prima del primo settembre 1967, che successivamente a tale data, non sono state realizzate ulteriori opere e trasformazioni che avrebbero necessitato di provvedimenti amministrativi, o rilascio di licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire o presentazioni di denunce di inizio attività. Il tutto confinante con Via XXV Ottobre, particella 196 189 della mappa urbana, censito nel catasto fabbricati del Comune di Montelanico (Rm) alla M.U. particella 192, sub.1, cat. A/4, cl.7, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq.57,00, R.C. € 94,25. L'unità sopra descritta appartiene a **** Omissis **** per la quota di 1/1 della piena proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 192, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è situato l'immobile oggetto della presente ricade in zona centrale/centro storico.

Prezzo base d'asta: € 41.040,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 283/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.040,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montelanico (RM) - Via XXV Ottobre, 10, piano T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 192, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	68,40 mq
Stato conservativo:	Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in stato di abbandono, il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente. Lo stato e la documentazione fotografica interna sono stati rilevati in sede di sopralluogo avvenuto in data 28.11.2022.		
Descrizione:	Immobile sito in Comune di Montelanico (Rm), centro storico, Via XXV Ottobre, 10 e precisamente: appartamento costituito da piano terra, con accesso direttamente da Via XXV Ottobre, con bagno, angolo cottura, finestra e scala che accede al piano primo, unico ambiente con due finestre e vano scala per accesso al piano secondo sottotetto. Immobile dichiarato esistente prima del primo settembre 1967, che successivamente a tale data, non sono state realizzate ulteriori opere e trasformazioni che avrebbero necessitato di provvedimenti amministrativi, o rilascio di licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire o presentazioni di denunce di inizio attività. Il tutto confinante con Via XXV Ottobre, particella 196 189 della mappa urbana, censito nel catasto fabbricati del Comune di Montelanico (Rm) alla M.U. particella 192, sub.1, cat. A/4, cl.7, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq.57,00, R.C. € 94,25. L'unità sopra descritta appartiene a **** Omissis **** per la quota di 1/1 della piena proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/06/2008
Reg. gen. 3659 - Reg. part. 809
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio Daniela Cupini
Data: 11/06/2008
N° repertorio: 1141
N° raccolta: 775

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 4909 - Reg. part. 3656
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

