

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

PROCEDURA EI RGE 242/2023

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fratini Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ****

IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE SITO NEL COMUNE DI CAVE (RM)

**Casa di Abitazione con Corte esterna annessa (Cat. A/7)**

Accessibile da Viale GIORGIOLI n. 28-Cave (RM), Piano terra (immagine scattata a Giugno 2024)

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.941,63	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



In data 02/03/2024, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Via Tiburtina, 171 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cave (RM) - Viale Giorgioli n. 28, piano terra (Coord. Geografiche: Sud/Est)

UBICAZIONE:

VIALE GIORGIOLI N. 28, Comune di CAVE (RM).



DESCRIZIONE

Trattasi di una Casa di Abitazione posta al piano terra con corte annessa adibita a giardino all'interno del quale troviamo n. 2 manufatti in muratura adibiti a ricovero attrezzi. Si entra all'abitazione da un portico; L'abitazione è composta da un piccolo ingresso, un soggiorno/pranzo con A.C., un bagno ed una camera da letto matrimoniale.

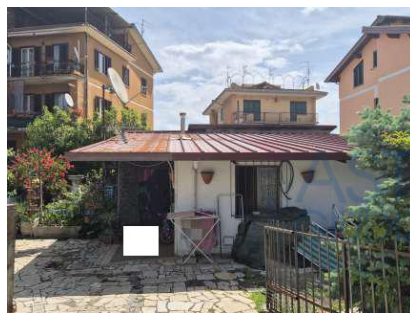
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Ingresso da Viale Giorgioli n. 28



Prospetto Principale



Ingresso Dal Porticato





Porticato



Soggiorno/Pranzo/Angolo Cottura



Disimpegno



Soggiorno/Pranzo/Angolo Cottura



Disimpegno



Bagno



Bagno



Bagno



Camera da Letto



Camera da Letto

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cave (RM) - Viale Giorgioli n. 28, piano terra con corte annessa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta regolare. Non sono presenti i comproprietari oltre i debitori eseguiti.

TITOLARITÀ

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

- **** 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 comunione legale dei beni.

5-ALLEGATO Atto Notarile

CONFINI

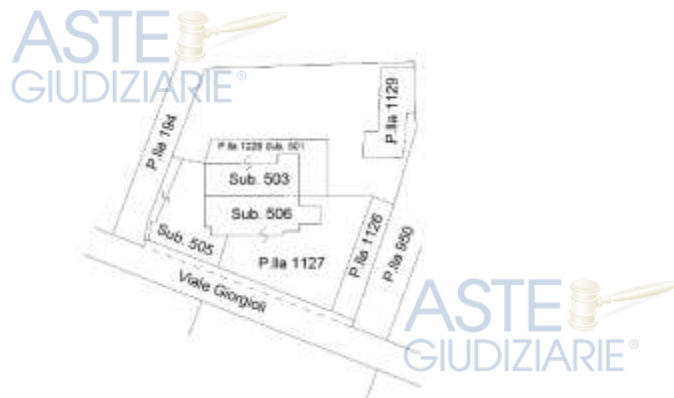
L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare confina con immobile censito al foglio 16, particella 1228 sub 501; confina con la particella 1227; confina la particella 194; confina con la particella 193 sub 505; confina con la particella 950;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,05 mq	45,99 mq	1,00	45,99 mq	2,95 m	terra
Porticato	25,55 mq	27,78 mq	0,35	9,72 mq	2,95 m	terra
Corte esterna	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	
Corte esterna	258,00 mq	258,00 mq	0,02	5,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				63,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte esterna, distinta al foglio 16, particella 1229, annessa all'immobile pignorato, è accatastata come ente urbano. Dall'impianto Meccanografico del 02/04/1984, la particella 193, distinta al foglio 16, era di mq 625. In seguito al frazionamento del 19/06/2000, Pratica RM0614036, la particella 193 è stata suddivisa in mq 229 e poi in mq 18. Dal 24/06/2004, con Pratica N. RM0338377, è nata la particella 1229 di mq 461. Attualmente, con il tipo mappale n. 366506 del 19/07/2023, la corte esterna censita al foglio 16, particella 1229, annessa al bene immobile pignorato, è di mq 357,00. Meno la superficie occupata dall'immobile di mq 74, si ottiene un risultato di mq 283,00 netti. Dalla superficie di 283 mq si tolgono 25,00 mq, che si moltiplicano per 0,1. I rimanenti 258 mq di corte si moltiplicano per il coefficiente 0,02. La superficie della corte che si aggiungerà alla superficie convenzionale dell'immobile è uguale a 2,50 mq + 5,16 mq = 7,66 mq di superficie convenzionale. La superficie convenzionale del bene pignorato è di mq 55,71 (volume mc 164,48), corrispondenti ai mq utili residenziali sanati con la Concessione in Sanatoria N. 760/2004.



Sull'estratto di mappa viene riportata la corte esterna annessa all'immobile pignorato di mq 461, mentre il Tipo Mappale del 19/06/2023 riporta la situazione planimetrica attuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2004 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1229 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,0 vani Rendita € 123,95 Piano terra
Dal 14/03/2006 al 13/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1229 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 335,70 Piano terra
Dal 13/10/2008 al 04/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1229 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 335,70 Piano terra
Dal 13/10/2008 al 04/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1229 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 335,70 Piano terra

Si dichiara che i titolari catastali corrispondono ai titolari 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
	16	1229			A7	4	2,5 vani	59,00 mq	335,7 €	terra	

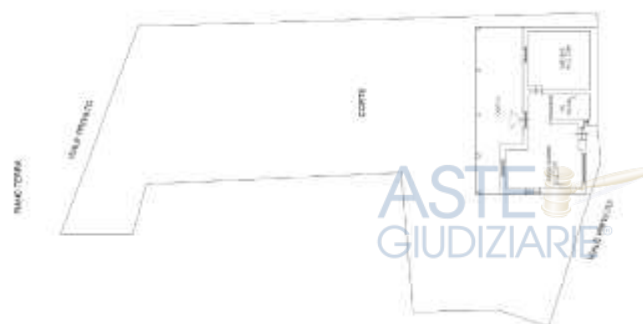
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del bene oggetto di relazione stimativa, corrisponde perfettamente all'ultimo titolo edilizio in sanatoria, ma solo parzialmente allo stato dei luoghi; lo stato dei luoghi riporta: la chiusura di una porta finestra nel soggiorno-pranzo; riporta la presenza di una porta tra l'ingresso ed il soggiorno-pranzo e lo spostamento della porta d'ingresso; inoltre nella corte annessa sono presenti n.2 manufatti in muratura realizzati abusivamente; per di più il confine della particella 1229 oggetto di procedura esecutiva è stato arretrato dai sig.ri eseguiti senza un titolo opponibile per favorire il proprietario confinante identificato con la particella 1227-1228.

4-ALLEGATO-Visure Storiche Catastali

Planimetria catastale



Rilievo Stato dei Luoghi



PRECISAZIONI

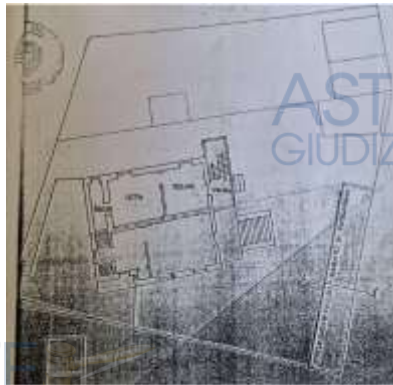
Si accede al cespite pignorato tramite servitù di passaggio gravante sulla particella 1226, così come costituita nel verbale di conciliazione e divisione emesso dal Tribunale di Roma in data 28 marzo del 2000 debitamente registrata e trascritta il 9 marzo 2005 al n. 12445 particolare.

L'esecutato cedeva una parte della corte, al lotto confinante senza un accordo legalizzato tra le parti, con lo scopo di far entrare l'automobile del vicino in garage particella 1127 sub 503. Tale confine arretrato deve essere ripristinato come da titolo in Sanatoria rilasciato in data 23/01/2004.

13-ALLEGATO-Verbale di Udienza e Conciliazione

12-ALLEGATO-TITOLI EDILIZI

18-ALLEGATO-Rilievi Planimetrici



Istituzione della servitù di passaggio

PATTI

Si dichiara che non esistono atti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato versa in uno stato di manutenzione Pessimo. E' presente una risalita capillare di umidità ovunque soprattutto nella camera da letto posta con il solaio di fondazione ancora più in basso rispetto al resto dell'abitazione.

17-ALLEGATO-Rilievo Fotografico

PARTI COMUNI

Secondo il Titolo Edilizio in Sanatoria rilasciato e secondo gli elaborati planimetrici catastali l'immobile oggetto di pignoramento non possiede parti comuni; tuttavia allo stato dei luoghi l'ingresso all'immobile oggetto di relazione peritale attraverso la particella 1226, viene condiviso con il vicino confinante con un accordo amichevole non legalizzato. Pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di Procedura esecutiva immobiliare non è gravato da servitù, livelli, peso e usi civici.

11-ALLEGATO-Analisi del Territorio ed Usi Civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: con cordoli in calcestruzzo armato

Esposizione: sud/est e sud/ovest

Altezza interna utile: altezza media ml 2.50

Strutture verticali: muratura a blocchi di Tufo; la zona porticata è realizzata con montanti e travi metalliche.

Solai: solaio di copertura dell'edificio e del porticato realizzato con orditura principale costituita da profilati metallici di tipo IPE sostenenti il manto di copertura in pannelli coibentati di doppia lamiera metallica.

Solaio di copertura: a pacchetto autoportante in lamiera grecata e materiale termoisolante.

Manto di copertura: lamiera grecata.

Pareti interne: in muratura a blocchi ed in laterizio forato (divisorio).

Pareti esterne: in muratura a blocchi di tufo rivestito con intonaco rustico

Pavimentazione interna: pavimento in monocottura

Infissi interni: in legno

Infissi esterni: in alluminio anodizzato-presenza di cancelletti di ferro grezzi

Impianti elettrico, idrico, termico: sottotraccia;

Terreno esclusivo: adibito a giardino ed orto

Posto auto: posto scoperto su area di pertinenza esclusiva

Entrata; l'ingresso si trova su viale su cui insiste una servitù di passaggio trascritta.

L'impianto delle acque nere: è collegato alla pubblica fognatura.

L'impianto di smaltimento delle acque reflue: non è ben strutturato

L'impianto termico; è composto da caldaia e caloriferi.

L'impianto elettrico: è del tipo sfilabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai due esecutati e dalla due figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/2004 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Costituzione Pratica n. RM0262206			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2006 al 13/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	22/06/2006	27	469
Dal 13/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgi Giorgio	13/10/2008	99116	22736
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/10/2008	37108	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgi Giorgio	13/10/2008	99116	22736
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/10/2008	37108	
		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;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non ci sono atti successivi al pignoramento.

4-ALLEGATO-Visure Storiche

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 16/10/2008
Reg. gen. 61608 - Reg. part. 13103
Quota: 100%
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **Accettazione Tacita Eredità**
Trascritto a Roma il 16/10/2008
Reg. gen. 61607 - Reg. part. 37109
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 16/10/2008
Reg. gen. 61606 - Reg. part. 37108
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Certificato di denuncia successione**
Trascritto a Roma 2 il 18/11/2009
Reg. gen. 73360 - Reg. part. 38069
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Tivoli il 18/07/2023
Reg. gen. 40763 - Reg. part. 28876
Quota: 100%



A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

15-ALLEGATO-Trascrizioni Pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di Procedura esecutiva immobiliare ricade in ZONA B di Piano Regolatore Generale di Cave.

10-ALLEGATO-Inquadramento Urbanistico



Tavola A-PTPR Lazio

aree urbanizzate del PTPR



Tavola B-PTPR Lazio

aree urbanizzate del PTPR



19 Allegato-PTPRLazio Tavola A-B



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.

Per l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 760 in data 23 gennaio del 2004. Vista la domanda di Sanatoria presentata in data 23/01/2004 Protocollo N. 760 dal Sig. in qualità di proprietario dell'immobile sito in Cave, Viale GIORGIOLI n. 28; si rilascia alla sig.ra divenuta proprietaria nei passaggi per causa di morte del medesimo in data 14/03/2006, Concessione del Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria N. 760/04 in data 28/02/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato dei luoghi corrisponde parzialmente al progetto allegato alla Concessione in Sanatoria n. 760/2004. Sono presenti delle difformità interne: una porta finestra viene chiusa all'interno del soggiorno/pranzo; viene aggiunta una porta interna a chiusura del medesimo e per fare ciò è stata spostata la porta d'ingresso.

Inoltre sono presenti delle difformità esterne poste all'interno della corte di pertinenza esclusiva: sono stati realizzati n. 2 manufatti in muratura; uno adibito a ricovero attrezzi e l'altro adibito a locale idrico, entrambi realizzati completamente abusivi.

Pertanto le difformità interne verranno sanate con una SCIA in Sanatoria mentre le difformità esterne richiederanno un ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione totale degli abusi.

Inoltre dovrà essere ripristinato il confine tra i lotti come Titolo in Sanatoria rilasciato; da Variazione del 03/04/2006, Pratica N. RM0262206 esatta rappresentazione grafica. Tipo Mappale n. 366506 del 13/04/2023 protocollo n. RM0375873.

12-ALLEGATO-Titoli Abilitativi

14/ALLEGATO-Elaborati Planimetrici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria come da Concessione in Sanatoria N. 760/2004



Rilievo Planimetrico come da stato dei luoghi



Rilievo Stato Dei Luoghi

CONCESSIONE IN SANATORIA
N. 760 del 23/01/2004

Elaborato Planimetrico

Tipo Mappale N. 366506 del 13/04/2023



18 Allegato-Rilievo Metrico



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile non fa parte di un condominio: le spese di manutenzione del viale d'ingresso dove insiste una servitù di passaggio istituita, spetta a coloro che ne giovano (ovvero l'esecutato).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cave (RM) - Viale Giorgioli n. 28, piano terra
Trattasi di una Casa di Abitazione posta al piano terra con corte annessa adibita a giardino all'interno del quale troviamo n. 2 manufatti in muratura adibiti a ricovero attrezzi. Si entra all'abitazione da un portico; L'abitazione è composta da un piccolo ingresso, un soggiorno/pranzo con A.C., un bagno ed una camera da letto matrimoniale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1229, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 70.530,81

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.

Borsino immobiliare Provincia di Roma: Min. 816, Medio 1.017,00, Max 1.218,00

OMI: Min. 800,00, Medio 1.000,00, Max. 1.200,00

Mercato immobiliare Cave (RM): Medio 1.122,00

TOTALE VALORE MEDIO AL MQ: € 1.113,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cave (RM) - Viale Giorgioli n. 28, piano terra	63,37 mq	1.113,00 €/mq	€ 70.530,81	100,00%	€ 70.530,81
Valore di stima:					€ 70.530,81

Valore di stima: € 70.530,81

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	40,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6550,00	€
Spese di Ripristino stato dei luoghi (demolizione manufatti abusivi e ripristino confini tra la particella 1227 e la 1229)	2500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 29.941,63

Qualità dell'immobile POPOLARE

Età dell'immobile tra i 21 e i 40 anni

L'immobile versa in uno stato di manutenzione Pessimo;

Coefficiente di riduzione= -40%

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.

Guidonia Montecelio, li 01/07/2024

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fratini Antonio**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 Allegato - Verbale di Accesso (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ 2 Allegato - Richiesta accesso agli atti con Protocollo (Aggiornamento al 19/03/2024)

- ✓ 3 Allegato - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ 4 Allegato - Visure Storiche Catastali (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ 5 Allegato- Atto di provenienza - Atto Notarile (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ 6 Allegato - Testamento Olografo (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ 7 Allegato - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ 8 Allegato - Certificato di residenza e stato di famiglia(Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ 9 Allegato - Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ 10 Allegato - Inquadramento Urbanistico (PRG) (Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ 11 Allegato- Analisi del Territorio ed usi civici (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ 12 Allegato - Titoli Abilitativi (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ 13 Allegato - Verbale di Udienza e Conciliazione-Divisione (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ 14 Allegato - Elaborati Planimetrici (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ 15 allegato - Trascrizioni Pregiudizievole (Aggiornamento al 10/06/2024)
- ✓ 16 Allegato - Carta dei beni Archeologici (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ 17 Allegato - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ 18 Allegato - Rilievo metrico
- ✓ 19 Allegato - PTPR Lazio-Tavola A e B (Aggiornamento al 25/06/2024)
- ✓ 20 Allegato - Foto google Maps (Aggiornamento al 26/06/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cave (RM) - Viale Giorgioli n. 28, piano terra
Trattasi di una Casa di Abitazione posta al piano terra con corte annessa adibita a giardino all'interno del quale troviamo n. 2 manufatti in muratura adibiti a ricovero attrezzi. Si entra all'abitazione da un portico; L'abitazione è composta da un piccolo ingresso, un soggiorno/pranzo con A.C., un bagno ed una camera da letto matrimoniale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1229, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di Procedura esecutiva immobiliare ricade in ZONA B di Piano Regolatore Generale di Cave.

10-ALLEGATO-Inquadramento Urbanistico

Prezzo base d'asta: € 29.541,63



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.541,63

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cave (RM) - Viale Giorgioli n. 28, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1229, Categoria A7	Superficie	63,37 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato versa in uno stato di manutenzione Pessimo. E' presente una risalita capillare di umidità ovunque soprattutto nella camera da letto posta con il solaio di fondazione ancora più in basso rispetto al resto dell'abitazione. 17-ALLEGATO-Rilievo Fotografico		
Descrizione:	Trattasi di una Casa di Abitazione posta al piano terra con corte annessa adibita a giardino all'interno del quale troviamo n. 2 manufatti in muratura adibiti a ricovero attrezzi. Si entra all'abitazione da un portico; L'abitazione è composta da un piccolo ingresso, un soggiorno/pranzo con A.C., un bagno ed una camera da letto matrimoniale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai due esecutati		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 16/10/2008

Reg. gen. 61608 - Reg. part. 13103

Quota: 100%

Importo: € 180.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 120.000,00

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Tivoli il 18/07/2023

Reg. gen. 40763 - Reg. part. 28876

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

