

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 398/2023 del R.G.E.

promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 398/2023 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.0000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28



All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Piave, 13, piano T

E' censito al catasto al foglio 51 particella 289 sub 4 cat. Catastale A/4 di classe 3 vani 3,5

(Allegato 1)

DESCRIZIONE

Trattasi di una abitazione posta al piano terra, l'accesso avviene direttamente dal civico 13 di via Piave. Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato del centro storico del Comune di Palombara Sabina, i parcheggi sono garantiti da parcheggi pubblici presenti in loco. E' composto da un ingresso, un bagno con finestra, un locale cucina/pranzo e due camere da letto, esso risulta ristrutturato nell'anno 2010, il riscaldamento è garantito da un caldaia a gas, gli infissi sono in legno con vetro camera.

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.

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:

-



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

- (Proprietà 1/1)

Il sig. _____ risulta non coniugato, l'immobile staggito è pervenuto all'esecutato tramite atto di compravendita a rogito della dott.ssa Valeria Rosati notaio in Palombara Sabina il 08/07/2010 rep. 18914 raccolta 6994 (**allegato 2**).

CONFINI

L'abitazione confina a nord con vicolo via Piave, ad est e sud con via Piave.

CONSISTENZA

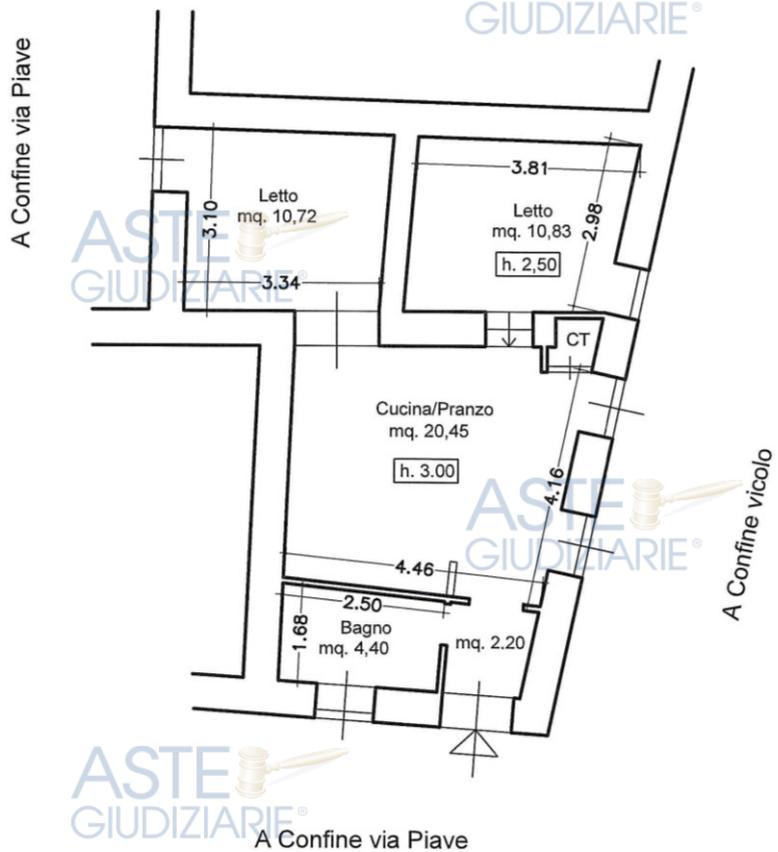
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,60 mq	69,50 mq	1	69,50 mq	Variabile	Terra
Totale superficie convenzionale:				69,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



COMUNE DI PALOMBARA SABINA

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DELL'ABITAZIONE SITA IN VIA PIAVE 13 OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 51 PARTICELLA 289 SUB 4



PIANTA PIANO TERRA



Rilievo CTU



Data: 28/02/2024 - n. T350121 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0640206del 26/05/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palombara Sabina
Via Piave civ. 13

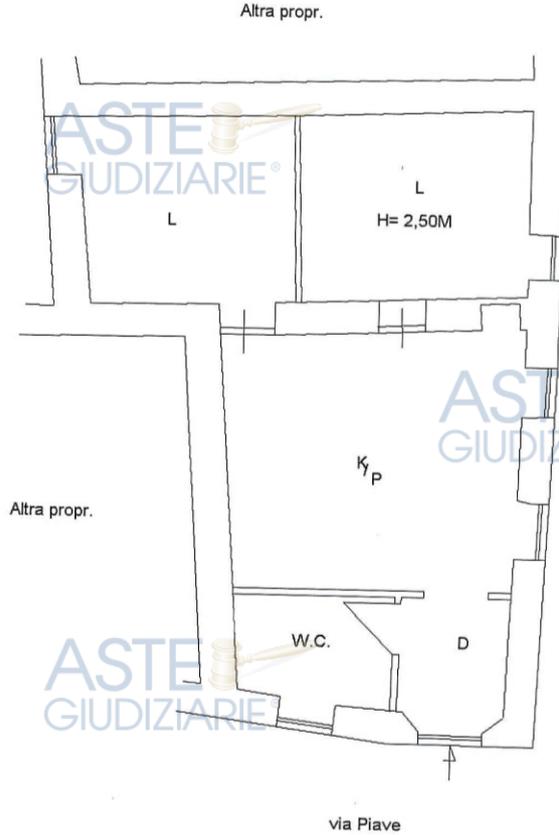
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 51
Particella: 289
Subalterno: 4

Compilata da:
Cremonesi Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma

N. 7997

Scheda n. 1 Scala 1:100

**PIANO TERRA
ABITAZIONE
H= 3,10M**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2024 - Comune di PALOMBARA SABINA(G293) - < Foglio 51 - Particella 289 - Subalterno 4 >
VIA PIAVE n. 13 Danno T

Ultima planimetria in atti

Data: 28/02/2024 - n. T350121 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H

Formato schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale in atti

6 di 8
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1980 al 26/09/1999		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 289, Sub. 4 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 3,5 Piano Terra
Dal 26/09/1999 al 16/10/2002		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 289, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 3,5 Piano Terra
Dal 16/10/2002 al 28/05/2008		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 289, Sub. 4 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 177,14 Piano terra
Dal 28/05/2008 al 08/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 289, Sub. 4 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 177,14 Piano Terra
Dal 08/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 289, Sub. 4 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 177,14 Piano Terra

I titolari riportati in catasto sulla visura catastale nel periodo 16/10/2002 risultano non congrui rispetto ai titoli di proprietà, causati da una errata voltura catastale;

cosicché anche nel periodo 16/10/2002 - 28/05/2008 l'intestatario riportato congruo in quanto è proprietario per 34/36 in regime di comunione e 1/18 (2/36) bene personale a seguito della successione del padre

prop. 1/1 risulta non proprietario per



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	289	4		A/4	3	3,5	61 mq	177,14 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nulla da dichiarare

PATTI

Nulla da dichiarare

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione risulta completa, in uno stato conservativo normale, con finiture buone, sono presenti alcuni segni di risalita di umidità proveniente dalla strada adiacente, nel soggiorno è presente un piccolo distacco dell'intonaco. Gli impianti a rete (luce, acqua, gas) risultano collegati, ma non è presente la certificazione di conformità. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito, l'esecutato in sede di sopralluogo, fa rilevare che la copertura a tetto necessita di ristrutturazione, e che i lavori non sono stati deliberati.





Vista esterna da Via Piave



Vista esterna dal Vicolo laterale





Vista esterna da via Piave



Vista interna Ingresso





.vista interna Bagno



Vista interna Bagno



Vista interna cucina/pranzo



Vista interna Cucina/pranzo





Vista interna letto 1



Vista interna letto 1





Vista interna letto 2



Vista interna letto 2



L'abitazione staggita ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni, le cui parti comuni sono caratterizzate dalle murature portanti e la copertura. L'esecutato in sede di sopralluogo ha fornito la redazione dei millesimi di proprietà parziali, in quanto sono stati elaborati per attribuire i millesimi alle sole unità immobiliari sottostanti una parte di copertura dell'edificio, di cui i proprietari intendevano ristrutturare, ad oggi non hanno deliberato la ristrutturazione della stessa. **(allegato 3)**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da evidenziare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione staggita è posta al piano terra all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni, all'interno del centro storico del comune di Palombara Sabina, la struttura portante è in muratura, le finestre sono in legno, l'altezza utile interna è di ml. 2,50 nelle due stanze da letto. L'accesso avviene direttamente da via Piave al civico 13, le utenze risultano allacciate, l'acqua calda è garantita da una caldaia a gas posta all'interno di un piccolo vano nel soggiorno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La copertura è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Successione in morte di			
Dal 26/09/1999 al 16/10/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/09/1999	9	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2	18/04/2005	23668	138869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro	08/10/2002	9/352			

Dal 16/10/2002 al 28/05/2008	Atto compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notaio Bernardo Cannata	16/10/2002	18071	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatori a dei registri immobiliari di Roma2	08/11/2002	47996	34031
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 28/05/2008 al 08/07/2010	Atto di compravendita		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Carmine Andretta		28/05/2008	22531	13026
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2		09/06/2008	34015	19408
Registrazione				
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2010 al 11/04/2024		Atto di compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notaio Rosati Valeria	08/07/2010	18914	6994
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2	12/07/2010	43425	24854
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 Con nota di Trascrizione del 07/02/2024 Registro generale 6448 e registro particolare 4812 è stata accettata l'eredità del sig. _____ deceduto il _____ a favore del sig _____ per la quota di 2/36;

Presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 con nota di trascrizione del 07/02/2024 registro generale n. 6447 , registro particolare 4811 è stata accettata l'eredità del sig. deceduto il
a favore della sig.ra a per la quota di 6/36,
per la quota di 2/36, per la quota di 2/36,
per la quota di 2/36, per la quota di 2/36,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 14/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma2 il 12/07/2010

Reg. gen. 43426 - Reg. part. 10525

Quota: 1/1

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena

Capitale: € 152.000,00

Rogante: Rosati Valeria

Data: 08/07/2010

N° repertorio: 18915

N° raccolta: 6995

- **Pignoramento Immobiliare**

Iscritto a Roma2 il 03/12/2019

Reg. gen. 59313 - Reg. part. 41468

Quota: 1/1

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena

Contro

Note: Nell'udienza del 29/09/2022 presso il Tribunale di Tivoli il Giudice dott.ssa Coccoli ha dichiarato estinta la procedura RGE 437/2019 , ordinano la cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata il 03/12/2019 Reg. Gen. 59313 reg Part. 41468 a favore di Monte dei Paschi di Siena e contro

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da mutuo

Iscritto a Roma2 il 16/11/2023

Reg. gen. 62715 - Reg. part. 44798

Quota: 1/1

Importo: € 142.239,07

A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro

Il fabbricato è nel centro storico nel comune di Palombara in zona A

Appendice C – Normativa Urbanistica



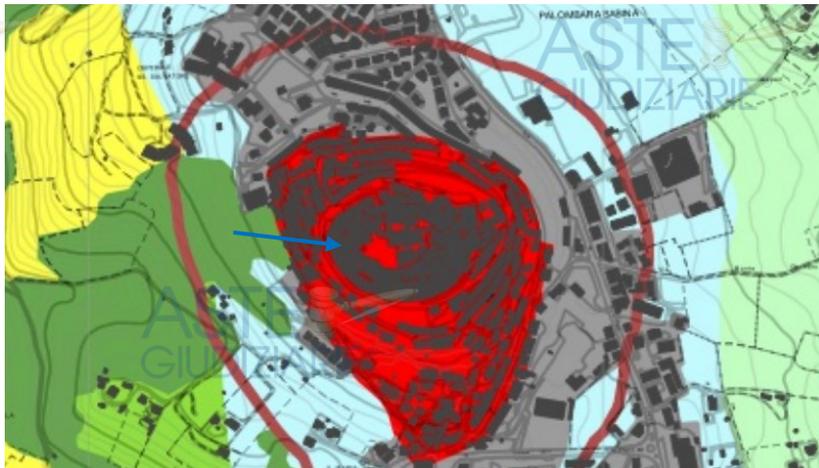
Stralcio catastale foglio 51 particella 289



STRALCIO PRG ZONA A

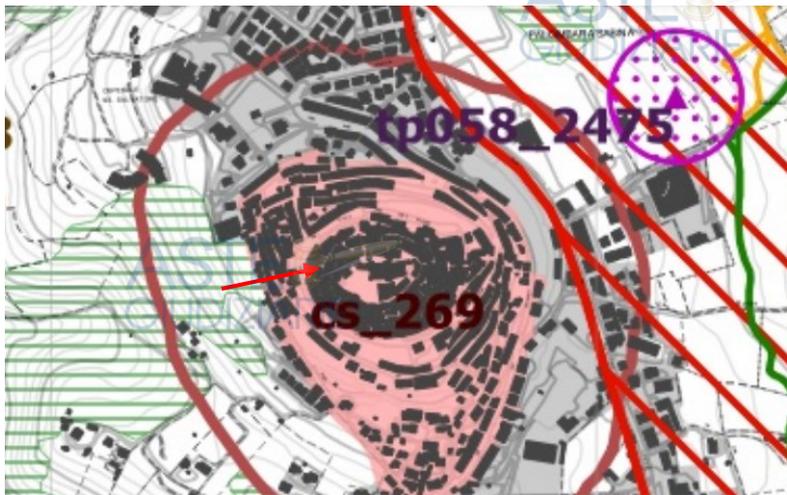


Stralcio Ortofoto



Stralcio PTPR TAV. A

Paesaggio dei centri storici e nuclei storici con relativa fascia di rispetto



Stralcio PTPR TAV. B

Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Il fabbricato ove ricade l'abitazione staggiata è stato realizzato prima dell'anno 1942, come lo dimostra la planimetria catastale di primo impianto presentata in data 08/11/1939, (appendice D), lo stato legittimo dell'immobile è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 9/bis DPR 380/2001) per cui il CTU prende in considerazione come primo titolo abilitativo edilizio il primo accatastamento dell'unità immobiliare presentato in data 08/11/1939 (planimetria di impianto). Il CTU comunque ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il comune di Palombara Sabina per accettarsi se vi erano titoli abilitativi edilizi rilasciati sull'immobile nel corso degli anni dalle ricerche è emerso che:

- 1) In data 02/12/2008 il corpo della polizia municipale (servizi tecnici) ha intimato il sig. _____ la sospensione dei lavori riguardanti l'abitazione in Via Piave n. 13 in quanto non autorizzati;
 - 2) in data 10/03/2009 con il prot. 6245 la sig.ra _____ (ex proprietaria) presenta denuncia di Inizio attività a seguito di sospensione dei lavori effettuata dai servizi tecnici in data 02/12/2008 con il n. 52.
 - 3) in data il comune di Palombara in 20/03/2009 con il prot. 7575 comunica il parere sospensivo della DIA prot. 6245 del 10/03/2009 per carenza di documentazione.
 - 4) in data 08/05/2009 con il prot. 12017 la sig.ra _____ integra la documentazione richiesta.
- (allegato 4)**



Data presentazione: 08/11/1939 - Data: 28/02/2024 - n. T356930 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°

Comune: DI PALOMBARA-SABINA Ditta

Via: PIAVE - N. 13

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

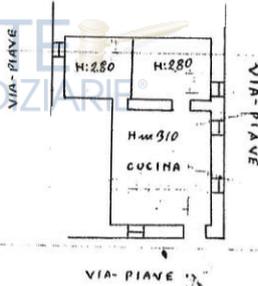
COMUNE

di DI PALOMBARA-SABINA

Talloncino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

7860684



P.6.

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata dal-DICHIARANTE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di _____

Data 1-2-40-XVII Firm.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2024 - Comune di PALOMBARA SABINA(G293) - < Foglio 51 - Particella 289 - Subalterno 4 >
VIA DIAZE - n. 13 Brno, T

Planimetria non attuale

Data presentazione: 08/11/1939 - Data: 28/02/2024 - n. T356930 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Piano terra
Abitazione
H=3,10m

COMUNE DI PALOMBARA SABINA
ARRIVATO IL
08 MAG 2009
PROT. N. 12017

Post - Operam



Ricostruzione Tramezzi

RAPPORTO SUPERFICI FINESTRATE:

S.U. = $46,45 \text{ mq} \times 1/8 = 5,81 \text{ mq}$
 S.F. = $5,02 \text{ mq}$
 S.F. < S.U.

07 MAG. 2009



- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. degli immobili si attesta intorno ad €/mq 1.100,00.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che ai valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il primo semestre del 2023, l'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. che va da un minimo di €. 700,00 ad un massimo di € 1.050,00 per abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale (vedasi appendice seguente.).

Il valore di stima ricercato per il bene staggito sarà data dalla media degli anzidetti valori, ossia media aritmetica tra il valore di mercato e valore massimo OMI. Pertanto si avrà un valore pari ad €/mq. 1075,00; Detto valore tiene conto delle caratteristiche estrinseche in cui il bene si colloca nonchè dello stato d'uso dell'immobile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Piave, 13, piano T
Trattasi di una abitazione posta al piano terra, l'accesso avviene direttamente civico 13 di via Piave. Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato del centro storico del Comune di Palombara Sabina, i

parcheggi sono garantiti da parcheggi pubblici presenti in loco. E' composto da un ingresso, un bagno con finestra, un locale soggiorno/pranzo e due camere da letto, risulta ristrutturato nell'anno 2010, il riscaldamento è garantito da un caldaia a gas, gli infissi sono in legno con vetro camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 289, Sub. 4, Categoria A/4

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

Appendice G: Valori OMI per il primo semestre 2023



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: PALOMBARA SABINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GIUSEPPE GARIBALDI)

Codice zona: B1

Microzona: 0

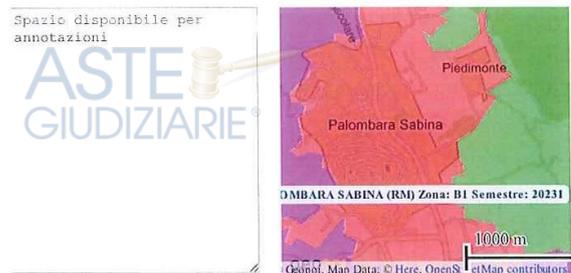
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	3,3	4,8	L
Box	Normale	450	650	L	2,5	3,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - Via Piave, 13, piano T	69,50 mq	1.075,00 €/mq	€ 74.712,50	100,00%	€ 74.712,50
				Valore di stima:	€ 74.712,50

Valore di stima: € 74.712,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 67.241,25

Che si arrotonda a € 67.000,00

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.

Palestrina, li 22/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferracci Francesco

Allegati:

- 1) Visura storica e planimetria,
- 2) Atto a Rogito Notaio Rosati del 08/07/2010 rep 18914,
- 3) Millesimi di proprietà,
- 4) DIA prot. 6245 del 10/03/2009.
- 5) Rilievo CTU



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Piave, 13, piano T
Trattasi di una abitazione posta al piano terra, l'accesso avviene direttamente civico 13 di via Piave. Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato del centro storico del Comune di Palombara Sabina, i parcheggi sono garantiti da parcheggi pubblici presenti in loco. E' composto da un ingresso, un bagno con finestra, un locale soggiorno/pranzo e due camere da letto, risulta ristrutturato nell'anno 2010, il riscaldamento è garantito da un caldaia a gas, gli infissi sono in legno con vetro camera. Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 51, Particella 289, Sub. 4, Categoria A/4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è nel centro storico nel comune di Palombara in zona A

Prezzo base d'asta: € 67.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 398/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Via Piave, 13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 289, Sub. 4, Categoria A/4	Superficie	69,50 mq
Stato conservativo:	L'abitazione risulta completa, in uno stato conservativo normale, con finiture buone, sono presenti alcune segni di risalita di umidità proveniente dalla strada adiacente, nel soggiorno è presente un piccolo distaccamento dell'intonaco. Gli impianti a rete (luce, acqua, gas) risultano collegati, ma non è presente la certificazione di conformità. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.		
Descrizione:	Trattasi di una abitazione posta al piano terra, l'accesso avviene direttamente civico 13 di via Piave. Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato del centro storico del Comune di Palombara Sabina, i parcheggi sono garantiti da parcheggi pubblici presenti in loco. E' composto da un ingresso, un bagno con finestra, un locale soggiorno/pranzo e due camere da letto, risulta ristrutturato nell'anno 2010, il riscaldamento è garantito da un caldaia a gas, gli infissi sono in legno con vetro camera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 12/07/2010
Reg. gen. 43426 - Reg. part. 10525
Quota: 1/1
Importo: € 304.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 152.000,00
Rogante: Rosati Valeria
Data: 08/07/2010
N° repertorio: 18915
N° raccolta: 6995
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da mutuo
Iscritto a Roma2 il 16/11/2023
Reg. gen. 62715 - Reg. part. 44798
Quota: 1/1
Importo: € 142.239,07
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Contro

