

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	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 .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email [architetto.giamberduca@gmail.com](mailto:architetto.giamberduca@gmail.com), PEC [a.giamberduca@pec.archrm.it](mailto:a.giamberduca@pec.archrm.it), Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 15, piano 4 (Coord. Geografiche: 42.13999 12.38301)

L'immobile è ubicato in un edificio di remota costruzione nel Comune di Campagnano di Roma nel Centro Storico, l'appartamento fa parte della cortina di edifici tra Via della Rocca 15 e Vicolo del Moro.

La zona centrale del piccolo e carino centro urbano è tranquilla e piacevole, Via della Rocca è una traversa del Corso Vittorio Emanuele in prossimità della piazza principale, la zona naturalmente è servita dai servizi pubblici principali e sono presenti vari negozi di vicinato tutti raggiungibili comodamente a piedi, i parcheggi appaiono sufficienti, molti dei quali a pagamento.

Nell'edificio si accede da un atrio posto al numero civico 15 di Via della Rocca, il vano porta di accesso risulta libero, infatti è privo di portone, dall'atrio parte una rampa di scale per il collegamento ai piani, i gradini delle scale risultano notevolmente usurati dall'uso nel tempo, le murature e gli intonaci del vano scale necessitano di un intervento di manutenzione.

L'appartamento al piano quarto è composto da un soggiorno con angolo cottura, stanza da letto e bagno, l'unità immobiliare gode di tre affacci con orientamento Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest (Via delle Rocca).

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento di categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), durante il sopralluogo in data 18/7/2024, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici.

All'interno l'appartamento è risultato arredato e ben mantenuto, non è abitato in modo continuativo poiché la debitrice esecutata risiede in Puglia. La pavimentazione degli ambienti dell'unità immobiliare è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, all'interno l'abitazione si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione buone, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, il tutto si trova in discrete condizioni.

I solai sono realizzati con travi in legno e tavolato a vista verniciato bianco in buone condizioni di manutenzione, risultando caratteristici e gradevoli alla vista.

All'esterno i prospetti risultano intonacati e verniciati di colore arancione nel suo insieme si presenta in condizioni sufficienti, la copertura dell'edificio è composta da un tetto con struttura in legno a due falde rifinito con le tipiche tegole in cotto, dal vano scala è visibile la copertura che ha subito un intervento di ristrutturazione con gli elementi strutturali in ferro e i tavelloni ancora a vista.

Per il calcolo della superficie commerciale coperta si terrà in considerazione la somma degli ambienti; la superficie commerciale totale è di mq.55,90 di cui utile mq. 40,90 (17,62+17,68+5,60).

Alle superfici sono stati applicati i coefficienti di superficie in riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari ottenendo la superficie commerciale dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 15, piano 4

## 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)

Al momento dell'acquisto dell'immobile risultava stato civile libero.

## CONFINI

L'appartamento confina con Via della Rocca, particella 341, Vicolo del Moro, vano scala comune e altra unità immobiliare, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Abitazione	40,90 mq	55,90 mq	1,00	55,90 mq	2,90 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,90 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 342, Sub. 20 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Piano 4
Dal 10/02/1993 al 23/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 342, Sub. 20 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Piano 4
Dal 23/04/2009 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 342, Sub. 20 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani
Dal 28/07/2014 al 28/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 342, Sub. 20 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 134,28 Piano 4

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	342	20		A4	2	2 vani	57 mq	134,28 €	4		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale e quella originale del 1940, nell'appartamento sono stati eseguiti dei lavori consistenti nella realizzazione di un bagno e la modifica dell'apertura (porta) nel muro centrale di spina, pertanto la planimetria catastale dovrà essere aggiornata con procedura Docfa in base al rilievo dello stato di fatto attuale. Il costo di tale operazione valutato dal sottoscritto e verrà detratto dal valore di stima finale dell'immobile.

**PATTI**

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

**STATO CONSERVATIVO**

All'interno l'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

**PARTI COMUNI**

Appartamento fa parte di un fabbricato di remota edificazione composto da sei piani fuori terra, gli appartamenti in comune hanno il vano scala per l'accesso ai piani e l'androne al piano terra.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è di costruzione antecedente al 1940 realizzato in muratura portante e strutture orizzontali (solai) in legno.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

L'appartamento è nel possesso e nella detenzione della esecutata che lo abita ed occupa in modo saltuario vivendo in altra Regione.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1993 al 23/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Enzo Chialaberto	10/02/1993	40671		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	22/02/1993			
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 23/04/2009 al 29/07/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto trasferimento immobili</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Tribunale di Roma	23/04/2009	1762		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Roma 2 il 08/04/2016  
Reg. gen. 16057 - Reg. part. 10888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Roma 2 il 04/11/2016

Reg. gen. 50294 - Reg. part. 34373

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 07/03/2024

Reg. gen. 12403 - Reg. part. 9237

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti, il P.R.G. del Comune di Campagnano di Roma (Roma), individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" di P.R.G. sottozona B1.

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici l'area su cui sorge il fabbricato è sita in area "sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" per cui è soggetto al vincolo regolato dall'art. 29, inoltre ricade nei vincoli ricognitivo di piano, "individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04" regolato dall'art. 43 del P.T.P.R.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare in oggetto fa parte della cortina di edifici del centro storico la cui costruzione è remota per cui antecedente al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare sub. 20 allo stato attuale è stata oggetto di ristrutturazione presumibilmente nel 2014 o successivamente, per la creazione di un bagno e l'apertura di un vano porta nel muro centrale di spina per il collegamento tra soggiorno e stanza da letto, la porta originaria è stata trasformata in finestra interna tra le due stanze.

L'immobile quindi risulta regolare dal punto di vista urbanistico essendo costruito "ante 67", per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione con la creazione del bagno, non sono stati rinvenuti titoli edilizi.

Tale difformità rientra tra le modifiche interne che possono essere regolarizzate con la presentazione di una CILA in sanatoria presso il Comune di Campagnano di Roma, con il relativo aggiornamento della planimetria catastale con pratica di variazione planimetrica docfa.

Ai fini della valutazione del compendio pignorato per le operazioni suddette verranno valutati dei costi a decremento del valore di stima finale stimato dal sottoscritto che può essere valutato in €.2.000,00, comprensivo dei costi tecnici e degli oneri comunali e catastali.

Inoltre non è stata rinvenuta l'abitabilità.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Riscontrata difformità planimetrica per diversa distribuzione interna, da regolarizzare con CILA in sanatoria e relativo aggiornamento planimetrico catastale con pratica docfa.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Relativamente all'edificio non esiste un condominio costituito per come dichiarato dalla proprietaria dell'appartamento.

### **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, nel Comune di Campagnano di Roma.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 15, piano 4  
L'immobile è ubicato in un edificio di remota costruzione nel Comune di Campagnano di Roma nel Centro Storico, l'appartamento fa parte della cortina di edifici tra Via della Rocca 15 e Vicolo del Moro. La zona centrale del piccolo e carino centro urbano è tranquilla e piacevole, Via della Rocca è una

traversa del Corso Vittorio Emanuele in prossimità della piazza principale, la zona naturalmente è servita dai servizi pubblici principali e sono presenti vari negozi di vicinato tutti raggiungibili comodamente a piedi, i parcheggi appaiono sufficienti, molti dei quali a pagamento. Nell'edificio si accede da un atrio posto al numero civico 15 di Via della Rocca, il vano porta di accesso risulta libero, infatti è privo di portone, dall'atrio parte una rampa di scale per il collegamento ai piani, i gradini delle scale risultano notevolmente usurati dall'uso nel tempo, le murature e gli intonaci del vano scale necessitano di un intervento di manutenzione. L'appartamento al piano quarto è composto da un soggiorno con angolo cottura, stanza da letto e bagno, l'unità immobiliare gode di tre affacci con orientamento Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest (Via delle Rocca). L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento di categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), durante il sopralluogo in data 18/7/2024, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici. All'interno l'appartamento è risultato arredato e ben mantenuto, non è abitato in modo continuativo poiché la debitrice esecutata risiede in Puglia. La pavimentazione degli ambienti dell'unità immobiliare è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, all'interno l'abitazione si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione buone, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, il tutto si trova in discrete condizioni. I solai sono realizzati con travi in legno e tavolato a vista verniciato bianco in buone condizioni di manutenzione, risultando caratteristici e gradevoli alla vista. All'esterno i prospetti risultano intonacati e verniciati di colore arancione nel suo insieme si presenta in condizioni sufficienti, la copertura dell'edificio è composta da un tetto con struttura in legno a due falde rifinito con le tipiche tegole in cotto, dal vano scala è visibile la copertura che ha subito un intervento di ristrutturazione con gli elementi strutturali in ferro e i tavelloni ancora a vista. Per il calcolo della superficie commerciale coperta si terrà in considerazione la somma degli ambienti; la superficie commerciale totale è di mq.55,90 di cui utile mq. 40,90 (17,62+17,68+5,60). Alle superfici sono stati applicati i coefficienti di superficie in riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari ottenendo la superficie commerciale dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 342, Sub. 20, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 59.249,53

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

#### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Campagnano di Roma, in zona centro storico con caratteristiche tipiche residenziali.

L'appartamento risulta posizionato in buona posizione nel centro storico, servita dai servizi essenziali.

In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., i beni immobili nel

contesto del mercato immobiliare si collocano in una fascia medio/massima in riferimento alle quotazioni di mercato.

In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media che oscilla da un valore medio di €1.170,00 ad un massimo di €1.450,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori  $(€1.170+1450)/2 = €2.620/2 = €1.310,00$

Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 5 coefficienti principali: di piano, di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva mq. 55,90

valore di riferimento determinato € 1.310,00 al mq.

coefficiente di piano C1=0,75 quarto piano senza ascensore

coefficiente di vetustà C2=0,95

coefficiente di panoramicità C3=1,05 vista centro storico

coefficiente di luminosità C4=1,03

coefficiente di conservazione/manutenzione C5=1,05 ristrutturato

$\text{mq.} 55,90 \times 1.310,00 \text{ €/mq.} \times (0,75 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,05) = 55,90 \times 1.059,92 = €59.249,53$

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.

- un ulteriore decremento è relativo ai costi per la presentazione di Cila in sanatoria e variazione planimetria catastale con pratica docfa, costi tecnici, oneri comunali e catastali stimati in € 2.000,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 15, piano 4	55,90 mq	1.059,92 €/mq	€ 59.249,53	100,00%	€ 59.249,53
				Valore di stima:	€ 59.249,53

Valore di stima: € 59.249,53

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi occulti per come previsto dalla procedura	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Arrotondamento	324,58	€

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

nulla di particolare da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 03/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giamberduca Agostino

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 15, piano 4  
L'immobile è ubicato in un edificio di remota costruzione nel Comune di Campagnano di Roma nel Centro Storico, l'appartamento fa parte della cortina di edifici tra Via della Rocca 15 e Vicolo del Moro. La zona centrale del piccolo e carino centro urbano è tranquilla e piacevole, Via della Rocca è una traversa del Corso Vittorio Emanuele in prossimità della piazza principale, la zona naturalmente è servita dai servizi pubblici principali e sono presenti vari negozi di vicinato tutti raggiungibili comodamente a piedi, i parcheggi appaiono sufficienti, molti dei quali a pagamento. Nell'edificio si accede da un atrio posto al numero civico 15 di Via della Rocca, il vano porta di accesso risulta libero, infatti è privo di portone, dall'atrio parte una rampa di scale per il collegamento ai piani, i gradini delle scale risultano notevolmente usurati dall'uso nel tempo, le murature e gli intonaci del vano scale necessitano di un intervento di manutenzione. L'appartamento al piano quarto è composto da un soggiorno con angolo cottura, stanza da letto e bagno, l'unità immobiliare gode di tre affacci con orientamento Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest (Via delle Rocca). L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento di categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), durante il sopralluogo in data 18/7/2024, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici. All'interno l'appartamento è risultato arredato e ben mantenuto, non è abitato in modo continuativo poiché la debitrice esecutata risiede in Puglia. La pavimentazione degli ambienti dell'unità immobiliare è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, all'interno l'abitazione si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione buone, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, il tutto si trova in discrete condizioni. I solai sono realizzati con travi in legno e tavolato a vista verniciato bianco in buone condizioni di manutenzione, risultando caratteristici e gradevoli alla vista. All'esterno i prospetti risultano intonacati e verniciati di colore arancione nel suo insieme si presenta in condizioni sufficienti, la copertura dell'edificio è composta da un tetto con struttura in legno a due falde rifinito con le tipiche tegole in cotto, dal vano scala è visibile la copertura che ha subito un intervento di ristrutturazione con gli elementi strutturali in ferro e i tavelloni ancora a vista. Per il calcolo della superficie commerciale coperta si terrà in considerazione la somma degli ambienti; la superficie commerciale totale è di mq.55,90 di cui utile mq. 40,90 (17,62+17,68+5,60). Alle superfici sono stati applicati i coefficienti di superficie in riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari ottenendo la superficie commerciale dell'immobile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 342, Sub. 20, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici vigenti, il P.R.G. del Comune di Campagnano di Roma (Roma), individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" di P.R.G. sottozona B1. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici l'area su cui sorge il fabbricato è sita in area "sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" per cui è soggetto al vincolo regolato dall'art. 29, inoltre ricade nei vincoli ricognitivo di piano, "individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04" regolato dall'art. 43 del P.T.P.R.

**Prezzo base d'asta: € 51.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 15, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 342, Sub. 20, Categoria A4	<b>Superficie</b>	55,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'interno l'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile è ubicato in un edificio di remota costruzione nel Comune di Campagnano di Roma nel Centro Storico, l'appartamento fa parte della cortina di edifici tra Via della Rocca 15 e Vicolo del Moro. La zona centrale del piccolo e carino centro urbano è tranquilla e piacevole, Via della Rocca è una traversa del Corso Vittorio Emanuele in prossimità della piazza principale, la zona naturalmente è servita dai servizi pubblici principali e sono presenti vari negozi di vicinato tutti raggiungibili comodamente a piedi, i parcheggi appaiono sufficienti, molti dei quali a pagamento. Nell'edificio si accede da un atrio posto al numero civico 15 di Via della Rocca, il vano porta di accesso risulta libero, infatti è privo di portone, dall'atrio parte una rampa di scale per il collegamento ai piani, i gradini delle scale risultano notevolmente usurati dall'uso nel tempo, le murature e gli intonaci del vano scale necessitano di un intervento di manutenzione. L'appartamento al piano quarto è composto da un soggiorno con angolo cottura, stanza da letto e bagno, l'unità immobiliare gode di tre affacci con orientamento Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest (Via delle Rocca). L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento di categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), durante il sopralluogo in data 18/7/2024, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici. All'interno l'appartamento è risultato arredato e ben mantenuto, non è abitato in modo continuativo poichè la debitrice esecutata risiede in Puglia. La pavimentazione degli ambienti dell'unità immobiliare è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, all'interno l'abitazione si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione buone, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, il tutto si trova in discrete condizioni. I solai sono realizzati con travi in legno e tavolato a vista verniciato bianco in buone condizioni di manutenzione, risultando caratteristici e gradevoli alla vista. All'esterno i prospetti risultano intonacati e verniciati di colore arancione nel suo insieme si presenta in condizioni sufficienti, la copertura dell'edificio è composta da un tetto con struttura in legno a due falde rifinito con le tipiche tegole in cotto, dal vano scala è visibile la copertura che ha subito un intervento di ristrutturazione con gli elementi strutturali in ferro e i tavelloni ancora a vista. Per il calcolo della superficie commerciale coperta si terrà in considerazione la somma degli ambienti; la superficie commerciale totale è di mq.55,90 di cui utile mq. 40,90 (17,62+17,68+5,60). Alle superfici sono stati applicati i coefficienti di superficie in riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari ottenendo la superficie commerciale dell'immobile.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 07/03/2024  
Reg. gen. 12403 - Reg. part. 9237  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*