

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Refrigeri Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2022 del R.G.E.

promossa da



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.750,00	15



All'udienza del 03/11/2022, il sottoscritto Geom. Refrigeri Fabrizio, con studio in L.Go Piero Bargellini, 53 - 00142 - Roma (RM), email geom.refrigeri@gmail.com, PEC fabrizio.refrigeri@geopec.it, Tel. 3454403343, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2022 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 Montecavallo n. 10, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 42.0359 N - 12.4555 E)

Appartamento (cat. catastale A/4) - Unità immobiliare con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Palombara Sabina (RM), ed è inserita all'interno del centro storico comunale. Lo stesso risulta accessibile dal civico 10 di Via Montecavallo. Dal sopralluogo eseguito è stato accertato che l'immobile è adibito a civile abitazione ed è composto da: sala da pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio. L'unità immobiliare accertata in sede di sopralluogo risulta arredata con tutti gli impianti apparentemente funzionanti.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/07/2023.

Custode delle chiavi: Dott. Gatti Giampaolo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Montecavallo n. 10, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

L'appartamento è stato acquistato [REDACTED], come dichiarato nell'Atto di Vendita a rogito Notaio Carmine Andretta del 25.06.2007, Rep. 20233, Racc. 11541 (Cfr. All. n. 3), con stato civile libero.

Per completezza si rimanda altresì all'Allegato n. 8 - documentazione anagrafica.

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con:

- a nord/ovest con Via Piave;
- a nord/est con la part. 314;
- a sud/est con Via Montecavallo;
- a sud/ovest con la part. 316.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,60 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 21/06/1984	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 315, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Piano 1

Dal 21/06/1984 al 09/05/1991		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 315, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Piano T
Dal 09/05/1991 al 09/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 315, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Piano T
Dal 09/10/2006 al 25/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 315, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 108,46 Piano T-S1
Dal 25/06/2007 al 07/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 315, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 50 mq Rendita € 108,46 Piano T-S1

A maggior comprensione di quanto sopra elencato, al fine di un'esatta e concreta cronistoria catastale, si allega:
- All. n. 4 Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati: visura e planimetria storica e attuale ed estratto di mappa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	315	3		A4	2	2,5	50 mq	108,46 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

Come riportato nell'Allegato n. 4 - Documentazione catastale, si riporta sia la planimetria catastale d'impianto datata 23/12/1939, oltre a quella attualmente in banca dati registrata in data 05/10/2006.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'unità immobiliare.

PATTI

L'immobile pignorato non risulta inserito in alcun Condominio.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare in esame è in "scarso" stato di conservazione e manutenzione. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;
- 7) accessi e scale;
- 8) facciate e copertura.

PARTI COMUNI

L'appartamento non risulta inserito in un condominio istituito ma risulta all'interno di un edificio plurifamiliare in quanto, al piano superiore vi è un'altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura. In tal senso, per le parti comuni, si fa riferimento all'art. 1117 del Codice Civile: Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche eseguite sia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e sia presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Palombara Sabina, l'unità immobiliare non è gravata da servitù, censo, livello e/o usi civici, né è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ove insiste l'u.i. in questione è il piano terra di un sistema lineare che separa Via Montecavallo con Via Piave, ha una pianta rettangolare e copertura a falde.

L'edificio è stato realizzato in muratura portante, presumibilmente con diversi rimaneggiamenti e addizioni. In generale, lo stabile è risultato essere in condizioni manutentive piuttosto scadenti, fatta eccezione per il prospetto dell'u.i. interessata dalla presente che è stato ristrutturato, non di recente, con ricorsi in pietra a faccia a vista.

Il portone di ingresso allo stabile è posto direttamente su Via Montecavallo e, tramite questo, ci si immette in uno spazio piuttosto ridotto sul quale è possibile accedere, o all'appartamento in questione o, salendo una rampa di scale, all'u.i. posta al piano superiore non oggetto della presente procedura.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di persiane. Le soglie e parapetti sono in marmo. I pavimenti interni così come i rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica. Le pareti interne risultano tinteggiate.

L'unità immobiliare risulta arredata e adibita a civile abitazione, funzionante negli impianti (elettrico, termico ed idrico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario ha eseguito un sopralluogo, senza avere la possibilità di accedere all'interno dell'appartamento. Di conseguenza, dopo il provvedimento di autorizzazione alla forza pubblica emesso dal G.E. in data 04.04.2023, il sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario, alla presenza dei Carabinieri e del fabbro, ha eseguito l'accesso all'interno dell'u.i. in data 19.07.2023.

All'interno dell'appartamento era presente [REDACTED] il quale dichiarava che abitava l'immobile da 5/6 giorni e che le chiavi gli erano state consegnate [REDACTED]. Successivamente, si è proceduto alla liberazione dell'immobile ed alla sostituzione delle serrature d'ingresso all'appartamento.

Il sottoscritto, durante l'accesso, ha provveduto alla misurazione dei singoli ambienti e al rilievo fotografico.

Quanto sopra, come meglio riportato nel Verbale di sopralluogo (Cfr. All. n. 7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1991 al 09/10/2006	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mosca Antonio	09/05/1991	24536	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	15/05/1991	23433	14819
Dal 09/10/2006 al	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

25/06/2007	[REDACTED]	Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta	09/10/2006	18210	10301
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/11/2006	43511	72956
		Registrazione			
Dal 25/06/2007	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta	25/06/2007	20233	11541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/07/2007	26071	53141
Dal 25/06/2007	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	02/07/2007	10668	1

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 risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 03/07/2007
Reg. gen. 53142 - Reg. part. 15804
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00

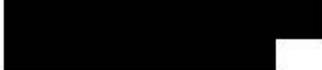
[REDACTED]

Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Andrea Carmine
Data: 25/06/2007
N° repertorio: 20234
N° raccolta: 11542

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 30/11/2017
Reg. gen. 56079 - Reg. part. 38564
Quota: 1/1



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 22/06/2022
Reg. gen. 35548 - Reg. part. 25422
Quota: 1/1



Si allegano le Ispezione ipotecarie effettuate in data 20/07/2023 relativa al compendio pignorato. (Cfr. Allegato n. 5).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona A del PRG vigente, approvato con Delibera di GR Lazio n.757 del 13.12.2016, così come disciplinata dall'art. 10 della NTA che rinviano integralmente alle NTA del previgente Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera del C.C. n.32 del 29.07.2008.

In particolare, l'immobile non mostra elementi di incompatibilità con la disciplina dettata da detto ultimo strumento.

Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio (Piano Territoriale Paesistico Regionale) l'area risulta così inquadrata:

- Tavola A - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto;
- Tavola B - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto.

Le cartografie relative alla normativa suddetta sono riportate nell'Allegato n. 6 - Normativa urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

L'immobile, come anche dimostrato dalla planimetria catastale (cfr. All. n. 4) datata 23/12/1939, è antecedente al 01/09/1967. In tal senso, il sottoscritto ha eseguito la ricerca di ulteriori titoli urbanistici presso il Comune di Palombara Sabina e, nulla è risultato.

Si rappresenta che in data 05/10/2006 con prot. RM0738760 è stata presentata una variazione catastale

avente per oggetto "giusta rappresentazione grafica". In effetti, rispetto alla situazione originaria del 1939, è stata eseguita negli anni una diversa distribuzione interna per la quale, a livello urbanistico, è necessario presentare una CILA in sanatoria con il pagamento della relativa sanzione per la presentazione tardiva / opere già eseguite.

Per quanto sopra, il costo per la redazione della pratica e la sanzione da versare (in quanto opere in sanatoria) ammonta ad €. 2.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
10 di 15



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Montecavallo n. 10, piano T-S1
 Appartamento (cat. catastale A/4) - Unità immobiliare con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Palombara Sabina (RM), ed è inserita all'interno del centro storico comunale. Lo stesso risulta accessibile dal civico 10 di Via Montecavallo. Dal sopralluogo eseguito è stato accertato che l'immobile è adibito a civile abitazione ed è composto da: sala da pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio. L'unità immobiliare accertata in sede di sopralluogo risulta arredata con tutti gli impianti apparentemente funzionanti.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 315, Sub. 3, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 32.500,00

Il sottoscritto ha eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico è stata condotta tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale. In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si è ritenuto di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita. I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati dell'Agenzia del Territorio, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco degli immobili oggetto della presente, hanno determinato la scelta di attribuire un valore di mercato facendo riferimento ai dati forniti dalla banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate. In tal senso, quest'ultimo costituisce una rilevante fonte d'informazione relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblicità amministrativa e, più in generale, per il singolo cittadino. Per quanto sopra, il procedimento estimativo utilizzato è il metodo comparativo diretto, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed i beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo conto delle tabelle su riportate ed in considerazione dell'ubicazione e della consistenza del compendio pignorato, rispetto alla sua tipologia ed alla particolare fase di stagnazione del mercato immobiliare al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è tenuto conto dei seguenti parametri: ubicazione; stato di manutenzione, zona, visuale, principali reti viarie; finiture interne ed esterne, materiali di costruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - Via Montecavallo n. 10, piano T-S1	50,00 mq	650,00 €/mq	€ 32.500,00	100,00%	€ 32.500,00
Valore di stima:					€ 32.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE
11 di 15

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione tecnico urbanistica	2500,00	€
Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ecc...	10,00	%

Valore finale di stima: € 26.750,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 23 e 24.07.2023 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare la perizia alle parti a mezzo p.e.c. e a mezzo raccomandata A/R (cfr. allegato n. 9) assegnando il termine del 23.08.2023 per la trasmissione delle eventuali osservazioni e/o note critiche.

Per quanto sopra, alla data di redazione della presente, non sono pervenute alcune note critiche e/o osservazioni.

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.

Roma, li 24/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Refrigeri Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Servizio fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ubicazione dell'unità immobiliare
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di Vendita Notaio Carmine Andretta del 25.06.2007
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Normativa urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di sopralluogo





✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione anagrafica



✓ N° 9 Altri allegati - Trasmissione della CTU a mezzo PEC e Raccomandata A/R per osservazioni



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Montecavallo n. 10, piano T-S1 Appartamento (cat. catastale A/4) - Unità immobiliare con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Palombara Sabina (RM), ed è inserita all'interno del centro storico comunale. Lo stesso risulta accessibile dal civico 10 di Via Montecavallo. Dal sopralluogo eseguito è stato accertato che l'immobile è adibito a civile abitazione ed è composto da: sala da pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio. L'unità immobiliare accertata in sede di sopralluogo risulta arredata con tutti gli impianti apparentemente funzionanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 315, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona A del PRG vigente, approvato con Delibera di GR Lazio n.757 del 13.12.2016, così come disciplinata dall'art. 10 della NTA che rinviano integralmente alle NTA del previgente Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera del C.C. n.32 del 29.07.2008. In particolare, l'immobile non mostra elementi di incompatibilità con la disciplina dettata da detto ultimo strumento. Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio (Piano Territoriale Paesistico Regionale) l'area risulta così inquadrata: - Tavola A - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Tavola B - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto. Le cartografie relative alla normativa suddetta sono riportate nell'Allegato n. 6 - Normativa urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 26.750,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Via Montecavallo n. 10, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 315, Sub. 3, Categoria A/4	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare in esame è in "scarso" stato di conservazione e manutenzione. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: 1) pavimenti; 2) pareti e soffitti; 3) infissi; 4) impianto elettrico; 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari; 6) impianto di riscaldamento; 7) accessi e scale; 8) facciate e copertura.		
Descrizione:	Appartamento (cat. catastale A/4) - Unità immobiliare con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Palombara Sabina (RM), ed è inserita all'interno del centro storico comunale. Lo stesso risulta accessibile dal civico 10 di Via Montecavallo. Dal sopralluogo eseguito è stato accertato che l'immobile è adibito a civile abitazione ed è composto da: sala da pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio. L'unità immobiliare accertata in sede di sopralluogo risulta arredata con tutti gli impianti apparentemente funzionanti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		