



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Papi Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 321/2019 del R.G.E.

promossa da

DEUTSCHE BANK. S.p.a.
Codice fiscale: 01340740156
Piazza del Calendario n. 3
Milano (Mi)

contro



Ortofoto (Comune di Pisoniano-Foglio 10 particella 555)





SOMMARIO



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3-4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9-13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14-15
Normativa urbanistica.....	15-17
Regolarità edilizia.....	17-8
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	19-20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 321/2019 del R.G.E.....	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24





INCARICO



All'udienza del 09/01/2020, il sottoscritto Arch. Papi Alessia, con studio in Piazza Stazione Ff.Ss. 30 - 00039 - Zagarolo (RM), email alessia.papi@gmail.com, PEC a.papi@pec.archrm.it, Tel. 3470416443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Pisoniano (RM) - Piazza del Municipio, 2, interno 2, piano 2, in catasto al foglio 10 particella 555 sub 501;
- **Bene n° 2** – Bene Comune non censibile costituito da androne di ingresso al fabbricato e scala ubicato a Pisoniano (RM) - Piazza del Municipio, 2, piano terra, in catasto al foglio 10 particella 555 sub 506;



DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è sita al centro storico del paese di Pisoniano in zona omogenea A del vigente PRG approvato con DGR n. 3076 del 16/05/1194.

Il bene si colloca nelle immediate vicinanze di un piccolo parcheggio pubblico e al Municipio. Esternamente il fabbricato si presenta intonacato con copertura a terrazzo, e vi si accede direttamente dalla Piazza del Municipio in corrispondenza del civico n. 2, tramite portone di ingresso in legno.

L'edificio in esame contempla al suo interno varie unità immobiliari, accessibili dal piano terra tramite il sub 506 (androne di ingresso). Dette unità sono brevemente elencate a seguire:

-al piano S1 il sub 504 (locale deposito),

-al piano terra il sub 505 (Appartamento),

-al piano primo il sub 501 (appartamento di proprietà dell'esecutato distinto con int. n°2) e il sub 502 (appartamento int. n°3),





-al piano secondo il sub 503 (appartamento).

Per l'accesso del CTU presso il bene oggetto di pignoramento, non è necessario effettuare accesso forzoso.



Appendice A: ubicazione fabbricato (Foglio 10 particella 555)



Veduta dalla Piazza del Municipio



Veduta dell'ingresso



Veduta da Vicolo Padre Tito Cerroni





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

-Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Pisoniano (RM) - Piazza del Municipio, 2, interno 2, piano 2, in catasto al foglio 10 particella 555 sub 501 (*allegato n.1-visura e planimetria*);

-Bene n° 2 – Bene Comune non censibile costituito da androne di ingresso al fabbricato e scala ubicato a Pisoniano (RM) - Piazza del Municipio, 2, piano terra, in catasto al foglio 10 particella 555 sub 506 (*allegato n. 2bis-visura ed elaborato planimetrico*);

Il CTU precisa in questa sede, che dall'oggetto della presente trattazione sarà volutamente escluso il sub 506 (androne comune di ingresso al fabbricato), elencato nel pignoramento, in quanto detto sub riguarda un BCNC.

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:

-

Il bene oggetto di procedura esecutiva è pervenuto all'esecutato tramite atto di compravendita notaio Carraffa rep. 69876 racc. 9157 in data 04/03/2008 (*allegato n.3-atto di compravendita*)

L'esecutato ha contratto matrimonio con la Sig _____ in _____ con atto di matrimonio n. 667 P.2 S.A anno 2015 (allegato n.3), risulta essere in regime di separazione legale dei beni (*allegato n.4*).





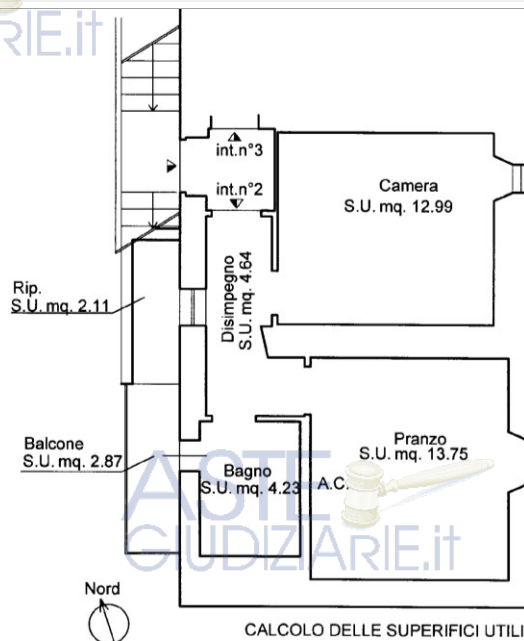
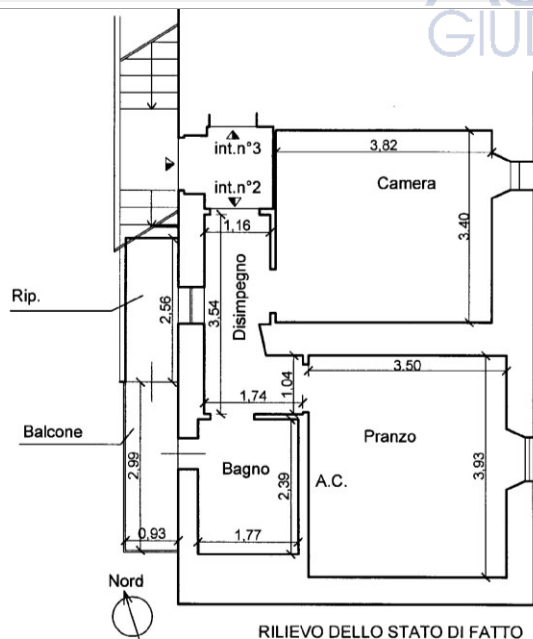
CONFINI

Il bene oggetto di procedura esecutiva confina a sud-ovest con la piazza del Municipio, a nord-est con sub 502 (int. n. 3), a nord-ovest con Vicolo Padre Tito Ceroni e part. 554.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,61 mq	54,90 mq	1,00	54,90 mq	2,87 m	secondo
Balcone scoperto	2,87 mq	2,87 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	secondo
Locale ripostiglio	2,11 mq	2,83 mq	0,20	0,57 mq	1,10 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				56,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,19 mq		

Appendice B: Rilievo dello stato di fatto e calcolo delle superfici





Il bene oggetto di procedura esecutiva non è divisibile in natura. Si precisa che il locale deposito citato nella tabella sovrastante riguarda un ambiente sottoscala con altezza minima pari a m 0,10 e altezza massima m. 2,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/08/1999 al 25/03/2002		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 555, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 145,65 Piano 2
Dal 28/03/2002 al 04/03/2008		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 555, Sub. 501 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 72,82
Dal 16/12/2002 al 16/12/2002		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 555, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 145,64 Piano 2
Dal 28/03/2007 al 28/03/2007		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 555, Sub. 501 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 72,82 Piano 2
Dal 04/03/2008 al 13/03/2020		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 555, Sub. 501 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 72,82 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	555	501		A4	1	3		72,82 €	2	





CORRISPONDENZA CATASTALE



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nonché con quanto descritto nell'atto di pignoramento. Il CTU fa rilevare che non vi è corrispondenza nell'identificazione del piano in cui il bene si colloca. Infatti, tra elaborato planimetrico (*vedasi allegato n. 2bis*) il bene oggetto di procedura (sub 501), esso viene censito al piano primo dell'immobile, mentre sia in visura che nella planimetria catastale (*vedasi allegato n. 1*), esso viene riportato al piano secondo del fabbricato. Molto probabilmente si è trattato di mero errore materiale del tecnico redattore che all'epoca curò la pratica catastale, ma detto bene è comunque ben identificabile ai fini del trasferimento, anche se, a parere del CTU, detta imprecisione dovrebbe essere oggetto di rettifica per avere una più puntuale corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa inoltre in questa sede che il numero civico dell'unità oggetto di procedura esecutiva è il n°2, corrispondente sia alla situazione catastale che di fatto. Sull'atto di pignoramento, erroneamente il civico descritto è il n. 6 (corrispondente al civico di ingresso del Municipio).



PATTI

Il pignoramento a carico dell'esecutato fa riferimento, come già evidenziato nella sezione denominata "Lotti", anche ad un bene comune non censibile (foglio 10 part. 555 sub 506 categoria E), riguarda l'androne di accesso comune ai sub presenti all'interno del fabbricato su particella 555.

STATO CONSERVATIVO

Il bene versa in uno stato conservativo normale, non vi sono eccezioni da evidenziare.





PARTI COMUNI

Il bene staggito contempla una porzione del fabbricato comune agli altri sub presenti, ossia l'androne di accesso, come già enunciato riguarda il BCNC al foglio 10 particella 555 sub 506, cat. E. Detto bene, come già detto nella sezione denominata "Patti" e "Lotti", è oggetto di pignoramento immobiliare unitamente all'unità di proprietà dell'esecutato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di proprietà dell'esecutato , è sito all'interno del nucleo storico di Pisoniano, come già detto in premessa. L'esposizione prevalente dell'U.I. è a nord, è sita al piano secondo ed è costituita da paramenti murari verticali in pietrame con solai in laterocemento.

L'edificio, esternamente risulta intonacato e in particolare l'U.I. oggetto di procedura esecutiva è completa di finiture sia interne che esterne.

Gli infissi sono a doppio vetro, completi di serramenti esterni (persiane). All'appartamento vi si accede tramite scala di collegamento esterna e androne (sub 506) al piano terra. L'accesso all'unità oggetto di procedura esecutiva avviene tramite pianerottolo comune al sub 502 (int. 3). Delimita l'accesso al compendio un portone blindato. L'appartamento oggetto della presente trattazione è costituito da un disimpegno di distribuzione ai vari ambienti ed è costituito da una camera da letto con affaccio sulla piazza del Municipio, un bagno con piccolo balcone esterno e un ripostiglio sottoscala con affaccio su particella 554. Esso è completo di tutte le finiture quali sanitari e rivestimenti in grès. Accanto al bagno vi è una piccola zona costituita da angolo cottura. L'altezza degli ambienti rilevata con rilievo sul posto è di ml. 2,85, ad eccezione del ripostiglio posto sul balcone esterno adiacente il bagno, in cui l'altezza media è pari a ml. 1,05. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico (utenza staccata), idrico e non vi è impianto a gas. Nella documentazione fotografica a seguire è possibile visionare lo stato dei luoghi.

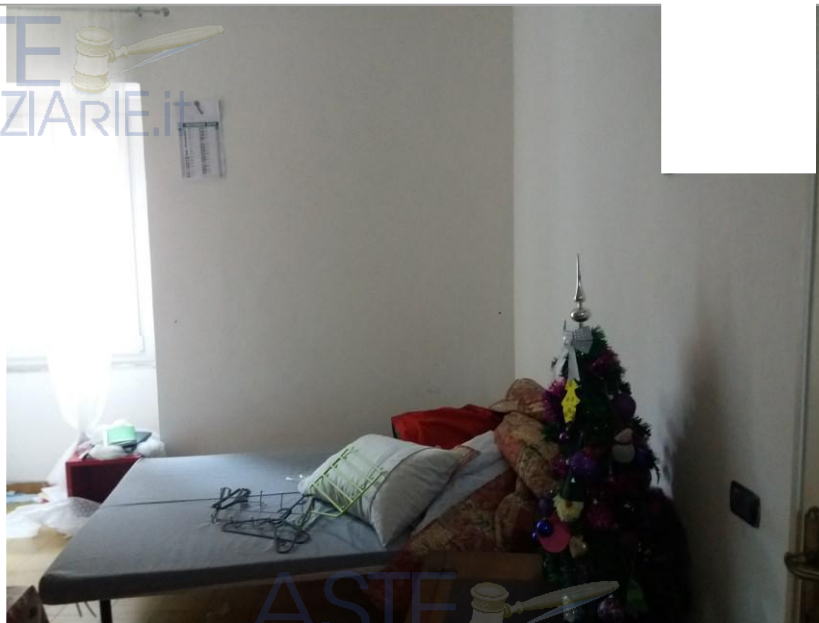




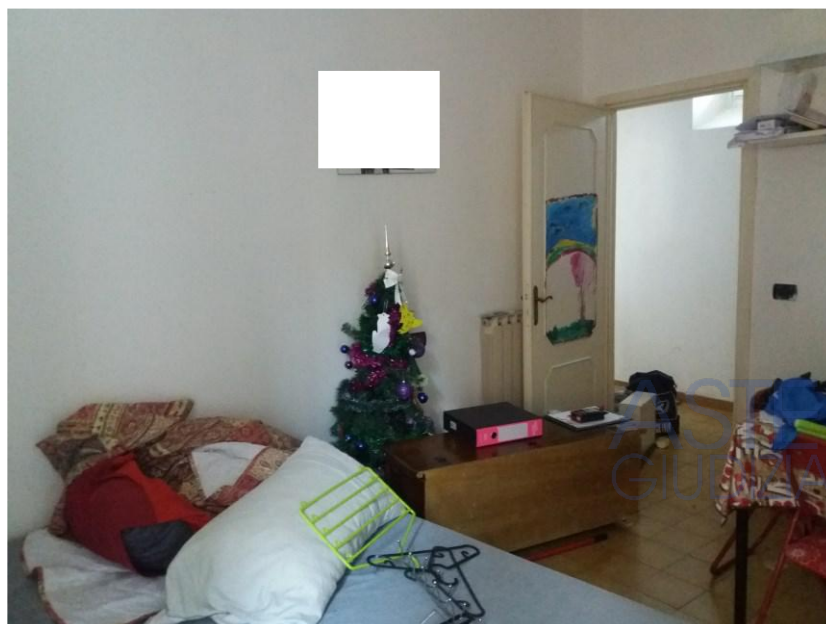
Appendice C: Documentazione fotografica

Immobile sito in Pisoniano in Piazza del Municipio n°2

(foglio 10 particella 555 sub 501)



Camera da letto



Camera da letto





Veduta del disimpegno



Veduta del Bagno



Veduta del balcone esterno



Veduta del ripostiglio esterno

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Veduta della zona angolo cottura



Veduta della zona giorno





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Veduta dell'androne di ingresso

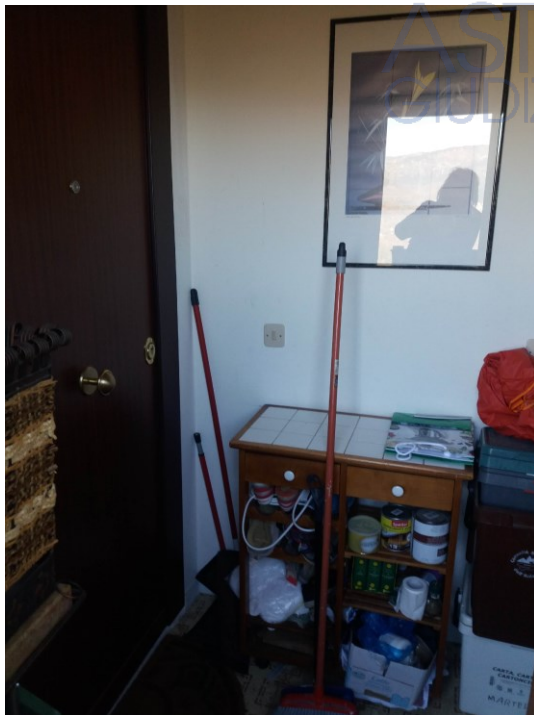
(BCNC-Foglio 10 particella 555 sub 506)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Veduta della scala esterna di accesso

all'UI oggetto di EI

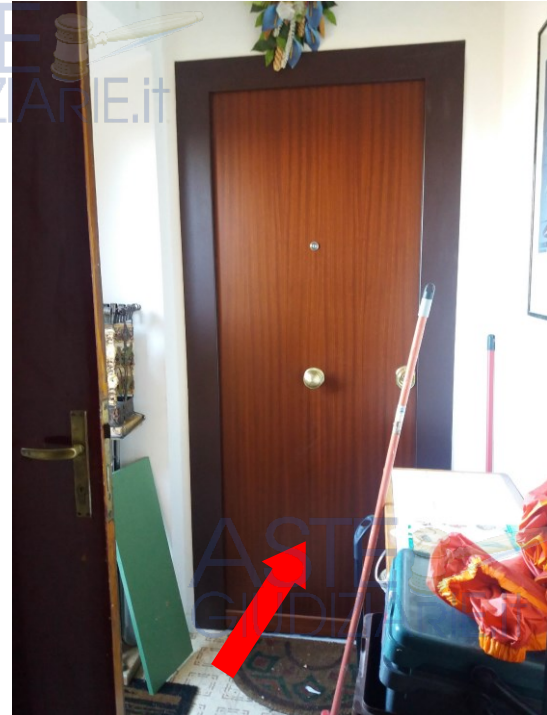


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vedute del pianerottolo comune ai sub 501 (int. n°2 oggetto di EI) e 502 (int. n°3)

(La freccia rossa indica ingresso all'interno n° 3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it





STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, al momento del sopralluogo non era abitato da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

L'esecutato è divenuto proprietario del bene con atto notaio Renato Carrarra in data 04/03/2018 repert. n. 69876 raccolta n. 9157 che si allega in copia (*allegato n.3*).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 07/03/2008
Reg. gen. 14589 - Reg. part. 2999
Quota: 1/1
Importo: € 63.000,00
A favore di DEUTSCHE BANK. S.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 42.000,00
Rogante: Renato Carrarra
Data: 04/03/2008
N° repertorio: 69877
N° raccolta: 9158





Trascrizioni

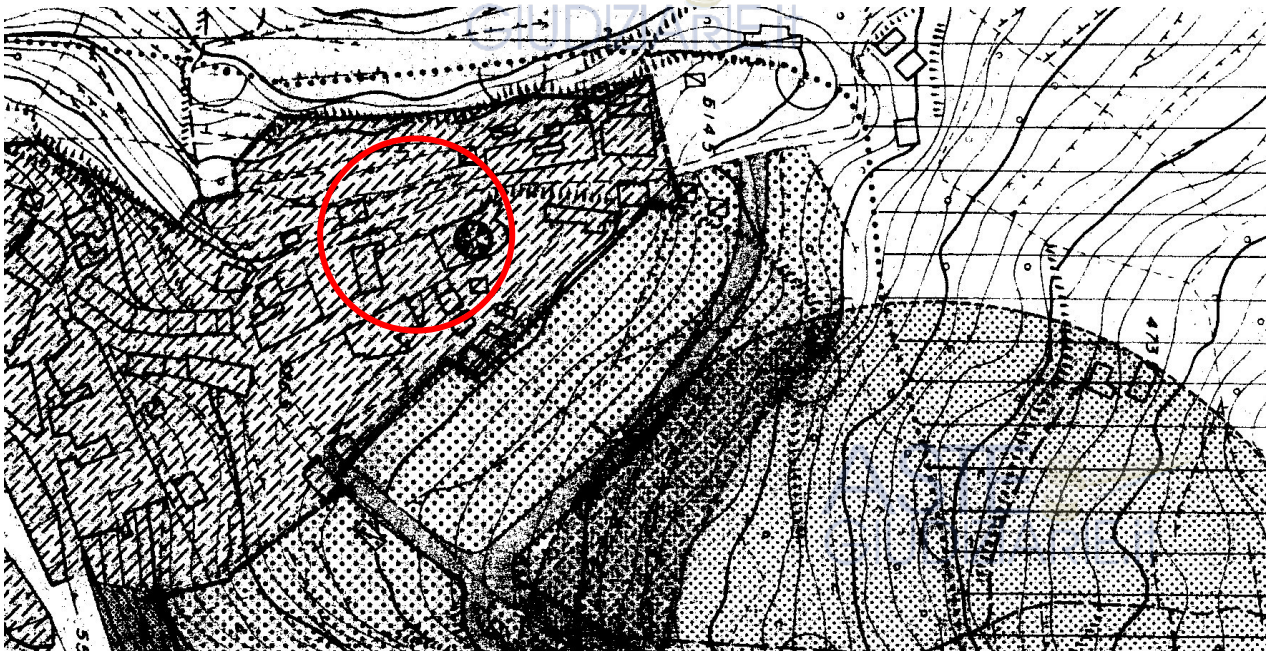
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 16/08/2019
Reg. gen. 43039 - Reg. part. 30384
Quota: 1/1
A favore di DEUTSCHE BANK. S.p.a.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Da un punto di vista urbanistico, l'immobile si colloca all'interno della zona omogenea "A" (centro storico) del PRG vigente adottato con DGC n. 91 del 23/05/89 e approvato con DGR n. 3076 del 16/05/94. Detta zona omogenea "A" è normata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pisoniano che si riportano di seguito a stralcio.

Appendice D: Stralcio di PRG vigente adottato con DGC n. 91 del 23/05/89 e approvato DGR n. 3076 del 16/05/94



ASTE
GIUDIZIARIE.it





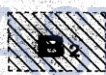
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE



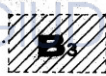
A (ART. 10 NTA) CENTRO STORICO



B₁ (ART. 11 NTA) COMPLETAMENTO - NUCLEI ABITATI TOTALMENTE EDIFICATI



B₂ (ART. 11 NTA) COMPLETAMENTO - NUCLEI ABITATI PARZIALMENTE EDIFICATI



B₃ (ART. 11 NTA) COMPLETAMENTO - AREA DI EDILIZIA SOCIALE TOTALMENTE EDIFICATA



C (ART. 12 NTA) ESPANSIONE - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Art. 10

Zona A (Centro storico)

Tale zona riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Tale zona è delimitata nella tavola di P.R.G. anche ai fini della applicazione dell'art. 16 comma 4° della legge 22.10.71 n.865 ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo.

In assenza di un piano particolareggiato o di un piano di recupero i fabbricati compresi in questa zona possono essere soggetti oltre che ad interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria, anche ad intervento edilizio diretto che riguardi solo operazioni di risanamento igienico, consolidamento e di restauro. Per opere di consolidamento devono ritenersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti le fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche ed alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

Per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di superfetazioni degradanti.

Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il risanamento igienico comprende quelle opere necessarie a dotare ogni unità abitativa, nella sua dimensione e tipologia originaria, di servizio igienico, qualora ne sia sprovvista, o al miglioramento di questo.

Tale locale dovrà essere realizzato all'interno della singola unità abitativa, con eventuale eliminazione dei bagni pensili e/o su terrazzo. A tale scopo in conseguenza di ciò saranno consentite anche modifiche interne alle murature non portanti a condizione che non vengano però modificate le unità abitative quali risultanti da dati certi anteriori all'adozione delle presenti Norme e da dati catastali.

Potranno inoltre essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e soprattutto non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi e comunque in misura non superiore al 20% della cubatura totale.

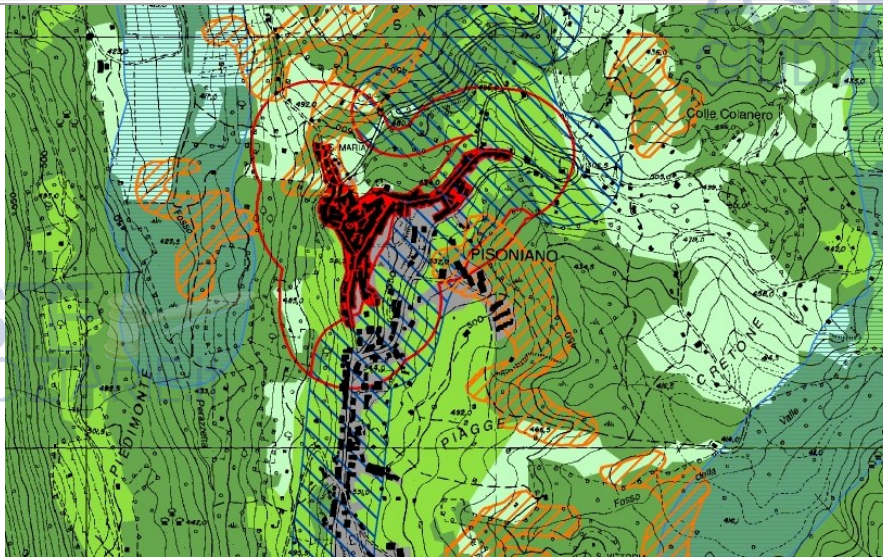
Non saranno ammesse modifiche dei profili sia in verticale che in orizzontale, come alterazione delle linee dei tetti e delle pendenze (ad eccezione di quelle derivanti necessariamente dall'adeguamento del fabbricato alle disposizioni delle norme costruttive di cui alla legge 2.02.1974 n. 64), alterazione delle finestre e delle cornici, costruzione di balconi e pensiline, etc.

Appendice E: Estratto di mappa e stralcio tavole A e B dei PTPR

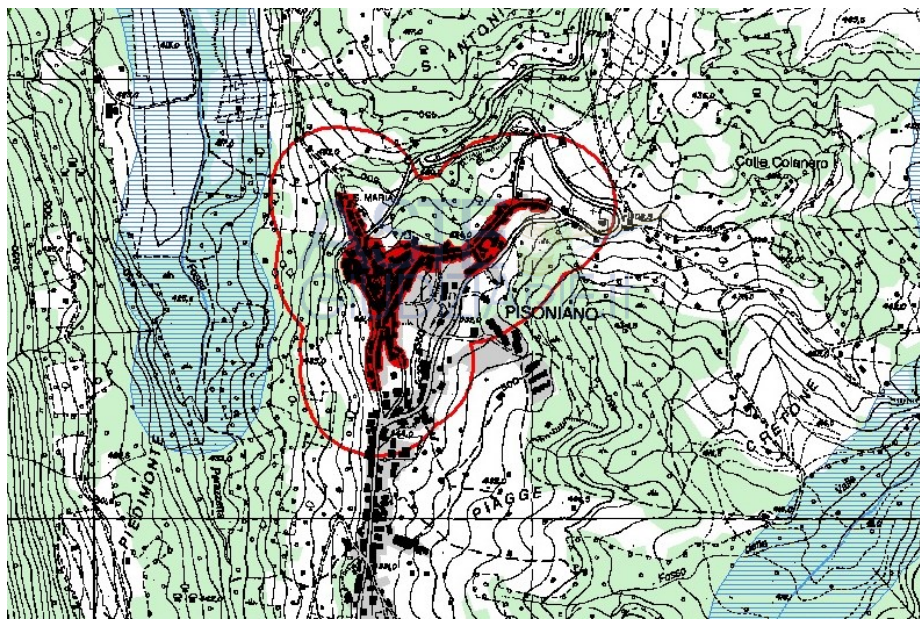


ASTE
GIUDIZIARIE.it





Tav A: *paesaggio dei centri e dei nuclei storici*



Tav B: *art. 43 insediamenti urbani storici e territori contermini*





REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'intero fabbricato è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità. Il sottoscritto CTU dall'accesso agli atti eseguito in data 07/02/2020 presso il Municipio di Pisoniano, a seguito di richiesta di accesso agli atti del 23.01.2020, ha potuto verificare che per l'unità oggetto di procedura esecutiva, fu presentata a nome della ex proprietaria una DIA (prot. n. 205 del 27/01/2007) per la realizzazione di tramezzature, di un bagno e per il rifacimento dell'impianto idrico ed elettrico nonché per il frazionamento dell'unità immobiliare ex sub 6, (vedasi allegato n. 5). All'interno del fascicolo non sono presenti ulteriori pratiche tecniche presentate nè tantomeno domande di condono.

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.

Tramite rilievo geometrico sul posto effettuato dal CTU e la documentazione tecnica depositata in atti presso il Comune di Pisoniano sopra menzionata, in data odierna vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione presentato, cosiccome vi è esatta corrispondenza con la planimetria catastale in atti in allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisoniano (RM) - Piazza del Municipio, 2, interno 2, piano 2. Esso è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 555, Sub. 501, Categoria





A/4, classe 1 rendita € 72,82 per un valore di stima del bene pari ad € 22.476,00.

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

A tal proposito, si è proceduto, per il bene oggetto della presente, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento (centro storico di Pisoniano), tramite informazioni dirette di mercato acquisite tramite web e presso il comune di Pisoniano in quanto in loco non sono presenti agenzie immobiliari, poichè gli immobili non sono particolarmente appetibili da un punto di vista commerciale per la lontananza dai servizi principali.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, quindi, 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 secondo semestre del 2019. L'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 850,00 per abitazioni di tipo economico.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: PISONIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	650	950	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2	3	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,8	2,3	L

Con i dati raccolti a livello locale invece, i valori commerciali per beni simili è di €/mq. 350,00. Si è dedotto che:

- per la zona ove è ubicato l'abitazione, da un punto di vista commerciale, il valore di mercato per immobili ad uso abitativo, è di circa €/mq 537,50 (in riferimento alla media dei valori OMI e dei valori locali per compravendite nella zona), ma vista la carenza dei servizi e il difficile collegamento con le arterie di comunicazione principale e la mancanza di adeguati spazi a parcheggio pubblico, il CTU riferisce la propria stima ad un valore di €/mq. 450,00.



Arch. ALESSIA PAPI

Consulente Tecnico d'Ufficio



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisoniano (RM) - Piazza del Municipio, 2, interno 2, piano 2	56,19 mq	450,00 €/mq	€ 22.476,00	100,00%	€ 22.476,00
Valore di stima:					€ 22.476,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dall'III.mo Giudice e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Zagarolo, li 25/05/2020

II CTU

Arch. Papi Alessia

F.to DGT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisoniano (RM) - Piazza del Municipio, 2, interno 2, piano 2

L'unità immobiliare è sita al centro storico del paese di Pisoniano in zona omogenea A (centro storico). Nelle immediate vicinanze vi è un parcheggio pubblico di ridotte dimensioni e il Municipio.

Il bene oggetto di procedura esecutiva è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 555, Sub. 501, Categoria A4, di classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 72,82. Destinazione urbanistica: Da un punto di vista urbanistico, l'immobile si colloca all'interno della zona omogenea "A" (centro storico) del PRG vigente adottato con DGC n. 91 del 23/05/89 e approvato con DGR n. 3076 del 16/05/94. Detta zona omogenea "A" è normata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pisoniano (vedasi appendice D).





SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 321/2019 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisoniano (RM) - Piazza del Municipio n. 2, interno 2, piano 2		
Diritto reale:		Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 555, Sub. 501, Categoria A4, Classe 1, consistenza 3 vani, rendite € 72,82	Superficie	56,19 mq
Stato conservativo:	Il bene versa in uno stato conservativo normale, non vi sono eccezione da evidenziare.		
Descrizione:	<p>L'immobile è sito all'interno del nucleo storico di Pisoniano. Con esposizione prevalente a nord. L'UI è sita al piano secondo ed è costituita da paramenti murari verticali in pietrame con solai in laterocemento. L'edificio, esternamente risulta intonacato e in particolare l'U.I. oggetto di procedura esecutiva è completa di finiture sia interne che esterne. Gli infissi sono a doppio vetro, completi di serramenti esterni (persiane). All'appartamento vi si accede tramite scala di collegamento esterna e androne (sub 506) al piano terra. L'accesso all'unità oggetto di procedura esecutiva avviene tramite pianerottolo comune al sub 502 (int. 3). Delimita l'accesso al compendio un portone blindato. L'appartamento oggetto della presente trattazione è costituito da un disimpegno di distribuzione ai vari ambienti ed è costituito da una camera da letto con affaccio sulla piazza del Municipio, un bagno con piccolo balcone esterno e un ripostiglio sottoscala con affaccio su particella 554. Esso è completo di tutte le finiture quali sanitari e rivestimenti in grès. Accanto al bagno vi è una piccola zona costituita da angolo cottura. L'altezza degli ambienti rilevata con rilievo sul posto è di ml. 2,85, ad eccezione del ripostiglio posto sul balcone esterno adiacente il bagno, in cui l'altezza media è pari a ml. 1,05. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico (utenza staccata), idrico e non vi è impianto a gas.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 07/03/2008
Reg. gen. 14589 - Reg. part. 2999
Quota: 1/1
Importo: € 63.000,00
A favore di DEUTSCHE BANK. S.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 42.000,00
Rogante: Renato Carraffa
Data: 04/03/2008
N° repertorio: 69877
N° raccolta: 9158

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 16/08/2019
Reg. gen. 43039 - Reg. part. 30384
Quota: 1/1
A favore di DEUTSCHE BANK. S.p.a.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

