



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI

R.G. 387-2021

Giudice dell'Esecuzione
Esperto estimatore - C.T.U.

Dott. Francesco LUPIA
Arch. Agostino Giamberduca

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 387/2021**

Creditore Procedente :

PURPLE SPV Srl
Ass. dall'Avv. Andrea Fioretti

Debitore Esecutato:

contro

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

PERIZIA EX ART. 568 c.p.c.
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

Architetto Agostino GIAMBERDUCA
Iscrizione Albo Architetti Roma e Provincia n.13428
Cell. 338.9845789

e.mail : architetto.giamberduca@gmail.com
pec : a.giamberduca@pec.archrm.it

SOMMARIO

Incarico	2
Premessa	2
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria dati catastali	8
Dati Catastali	9
Patti	12
Stato conservativo	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa Urbanistica	14
Regolarità edilizia - Urbanistica	17
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	21
Relazione di Stima dei lotti	22
Conclusioni	24
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 387/2021 del R.G.E.	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All'Ill.mo Giudice del Tribunale Ordinario di TIVOLI

Dott. Francesco LUPIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PERIZIA ex art. 568 c.p.c.

relativa all'Esecuzione Immobiliare n° **387/2021** pendente innanzi al Tribunale Ordinario di TIVOLI promossa dalla **PULPLE SPV Srl** contro [REDACTED]

INCARICO

Il sottoscritto Architetto Agostino Giamberduca iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n°13428 con ordinanza dell'Ill.mo Giudice della Esecuzione Dott. Francesco LUPIA, in data 24/01/2022 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella causa di cui in epigrafe e in data 31/01/2022 il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

L'incarico è stato eseguito in conformità alle disposizioni e alle modalità operative richieste, l'elaborato peritale con l'esposizione dei risultati relativi all'indagine compiuta è stato predisposto in funzione del modello in uso presso la sezione come indicato nel sito web - [procedure.it](#).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili:

- Casa unifamiliare sita nel Comune di San Gregorio da Sassola, Strada interpoderale Le Valli, NCEU foglio 32, particella 458, sub. 1;
- Locale autorimessa sito nel Comune di San Gregorio da Sassola, Strada interpoderale Le Valli NCEU foglio 32, particella 458, sub. 2;
- Terreno complementare all'edificio distinto al Catasto Terreni al foglio 32, particella 8;
- Terreno complementare all'edificio distinto al Catasto Terreni al foglio 32, particella 9;
- Terreno complementare all'edificio distinto al Catasto Terreni al foglio 32, particella 10;
- Terreno complementare all'edificio distinto al Catasto Terreni al foglio 32, particella 456;
- Terreno complementare all'edificio distinto al Catasto Terreni al foglio 32, particella 460.

Sono stati effettuati 2 accessi unitamente al Custode Giudiziario uno in data 11/05/2022 "a vuoto" non avendo trovato nessuno presso l'immobile e l'altro in data 07/09/2022 in cui è stato possibile eseguire l'accesso all'interno del compendio pignorato ed effettuare le operazioni tecniche e i relativi rilievi metrici, come da verbali redatti del custode giudiziario Dott.ssa Francesca Scicchitano.

DESCRIZIONE

La casa unifamiliare è ubicata in aperta campagna a circa 2 chilometri dal centro del Borgo di San Vittorino piccolo nucleo urbano che fa parte del Comune di Roma.

Il compendio pignorato è raggiungibile da San Vittorino percorrendo la strada provinciale denominata Via Crucis dalla quale a circa 1 km dalla fine del centro abitato si confluisce dalla parte destra in Via delle Valli che è una strada con pendenza accentuata e senza uscita. Percorrendo per circa 100 metri la suddetta strada stretta e in parte dissestata sulla destra dal lato valle troviamo l'edificio oggetto della presente relazione.

L'immobile è formato da un piano fuori terra coperto da un piano sottotetto non abitabile e da un piano seminterrato che verso la valle in pratica si configura come un piano fuori terra, visto che il terreno su cui è stato costruito il fabbricato risulta fortemente scosceso.

Nella proprietà si accede da un cancello pedonale posto su strada senza l'indicazione del numero civico, proseguendo in discesa un poco più in avanti lungo Via delle Valli troviamo un cancello carrabile dal quale si accede in uno spazio di manovra che permette l'accesso al garage del piano seminterrato.

L'edificio esternamente si presenta in condizioni mediocri e nell'insieme in stato di manutenzione scadente.

Dal su menzionato cancello pedonale si accede in un violetto all'interno della corte/giardino di pertinenza, la parte del giardino in prossimità dell'entrata non è ben mantenuta e le piante versano in stato di abbandono ed incolte.

Da una loggia al piano terra, si accede all'interno dell'appartamento dal portoncino di ingresso direttamente in un ampio soggiorno, subito a sinistra di tale ambiente una porta permette l'entrata in un corridoio nel quale si aprono le porte degli altri ambienti, la cucina, 2 bagni, 2 stanze da letto, uno studio, un vano scale di collegamento con il seminterrato e un piccolo vano con all'interno una scala a chiocciola per il collegamento con la soffitta, completa l'appartamento un lungo balcone lungo il prospetto sul lato valle che per il forte dislivello rappresenta ad una quota comparabile ad un secondo piano.

All'interno l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, dalle porte finestre verso valle si può uscire nel balcone che si affaccia sui terreni di proprietà con la presenza di ulivi ed altre alberature, oltre alla caratteristica vegetazione spontanea che padroneggia, il tutto in uno stato di abbandono.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica di vari tipi a seconda degli ambienti, i bagni e la cucina rivestiti con piastrelle di ceramica di qualità standard ma datata.

Le porte sono in legno, gli infissi esterni semplici in legno con vetro singolo, per cui non performati dal punto di vista energetico, le persiane sono realizzate con pannelli formati da listelli di legno verticali. Le pareti e i soffitti tinteggiati con pittura murale.

In conclusione l'appartamento all'interno risulta di qualità mediocre.

Dal corridoio da una porta si accede in un piccolo vano contenente una scala a chiocciola di collegamento con il piano soffitta non abitabile, da un'altra porta si entra nel vano scala per il collegamento con il piano seminterrato.

Scendendo la scala si giunge al piano seminterrato che risulta composto da più ambienti oltre al locale garage. In tale piano nella parte verso valle sono stati ricavati 2 piccoli appartamenti in difformità al titolo edilizio originale, dalle portefinestre di questi appartamenti si esce in un balcone delle stesse dimensioni di quello superiore (p. terra) che si affaccia verso la valle con una quota che rappresenta un primo piano. La parte del seminterrato utilizzata a garage è allo stato grezzo.

Completa la proprietà il terreno/corte pertinenziale di mq. 2.430 che costituisce la parte della particella 458 (mq2600) non occupata dal fabbricato, oltre ad un ulteriore appezzamento di terreno composto da 5 particelle la cui somma è pari a mq. 10.670, terreno complementare all'edificio in quanto la superficie è stata utilizzata per il calcolo della cubatura realizzabile nel progetto originario. La porzione della strada interpoderale delle Valli prospiciente la proprietà risulta realizzata sulle particelle di terreno 456 e 8.

La superficie commerciale totale della Casa unifamiliare è di mq. 318,00, di cui utile mq. 121,79 al piano terra, mq. 135,20 al piano seminterrato, + 2 balconi e una loggia per una superficie di mq. 72,90, mq. 149,00 di soffitta non abitabile e mq. 2.430 di corte giardino. Oltre ad un appezzamento di terreno per una superficie totale di mq. 10.670 (somma di 5 particelle).

- ✓ La vendita del bene non è soggetta IVA.
- ✓ Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, corridoio, due camere, due bagni, studio, vano scala per collegamento con seminterrato, localino con scala a chiocciola per collegamento soffitta non abitabile, balcone, loggia. Con ampia corte/giardino di pertinenza di mq. 2.430 (ente urbano particella 458). Confinante con Via delle Valli, terreno sub.459, e terreni complementari alla proprietà subalterno 460, 10 e 9. L'appartamento risulta censito nel N.C.E.U. di San Gregorio da Sassola al foglio 32, particella 458, sub 01, Località Valli,

piano T, S1, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 178, rendita catastale €. 355,06. (nella planimetria catastale non è rappresentata la corte/giardino con altro sub o graffata)

- **Bene N° 2** – Locale garage al piano seminterrato al cui interno sono stati realizzati due mini appartamenti in difformità al titolo edilizio. Il locale garage risulta censito nel N.C.E.U. di San Gregorio da Sassola al foglio 32, particella 458, sub 02, Località Valli, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 120, superficie catastale mq. 146, rendita catastale €. 92,96.
- **Bene N° 3** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 8, superficie mq. 1.430, reddito dominicale €. 0,66, red. agrario €. 0,22, pascolo arborato di classe 2.
- **Bene N° 4** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 9, superficie mq. 3.680, reddito dominicale €. 4,75, red.agrario €. 3,80, seminativo arbor. di classe 4.
- **Bene N° 5** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 10, superficie mq. 3.090, reddito dominicale €. 35,91, red.agrario €. 7,18, qualità frutteto di classe 2.
- **Bene N° 6** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 456, superficie mq. 900, reddito dominicale €. 0,42, red.agrario €. 0,14, pascolo arbor. di classe 2.
- **Bene N° 7** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 460, superficie mq. 1.570, reddito dominicale €. 18,24, red.agrario €. 3,65, frutteto di classe 4.
- **Bene N° 8** – Terreno distinto al N.C.E.U. al foglio 32, particella 458, Ente urbano, consistenza 26 are.
- Valore complessivo di stima del lotto €. 265.000,00

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente e dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio si è potuto accertare la presenza di idonea e completa documentazione in atti, con successiva integrazione, per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si evidenzia che la trascrizione del pignoramento è stata compiuta contro 3 proprietari per un totale di 3/12 di quote, esclusi i 9/12 di [REDACTED]

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

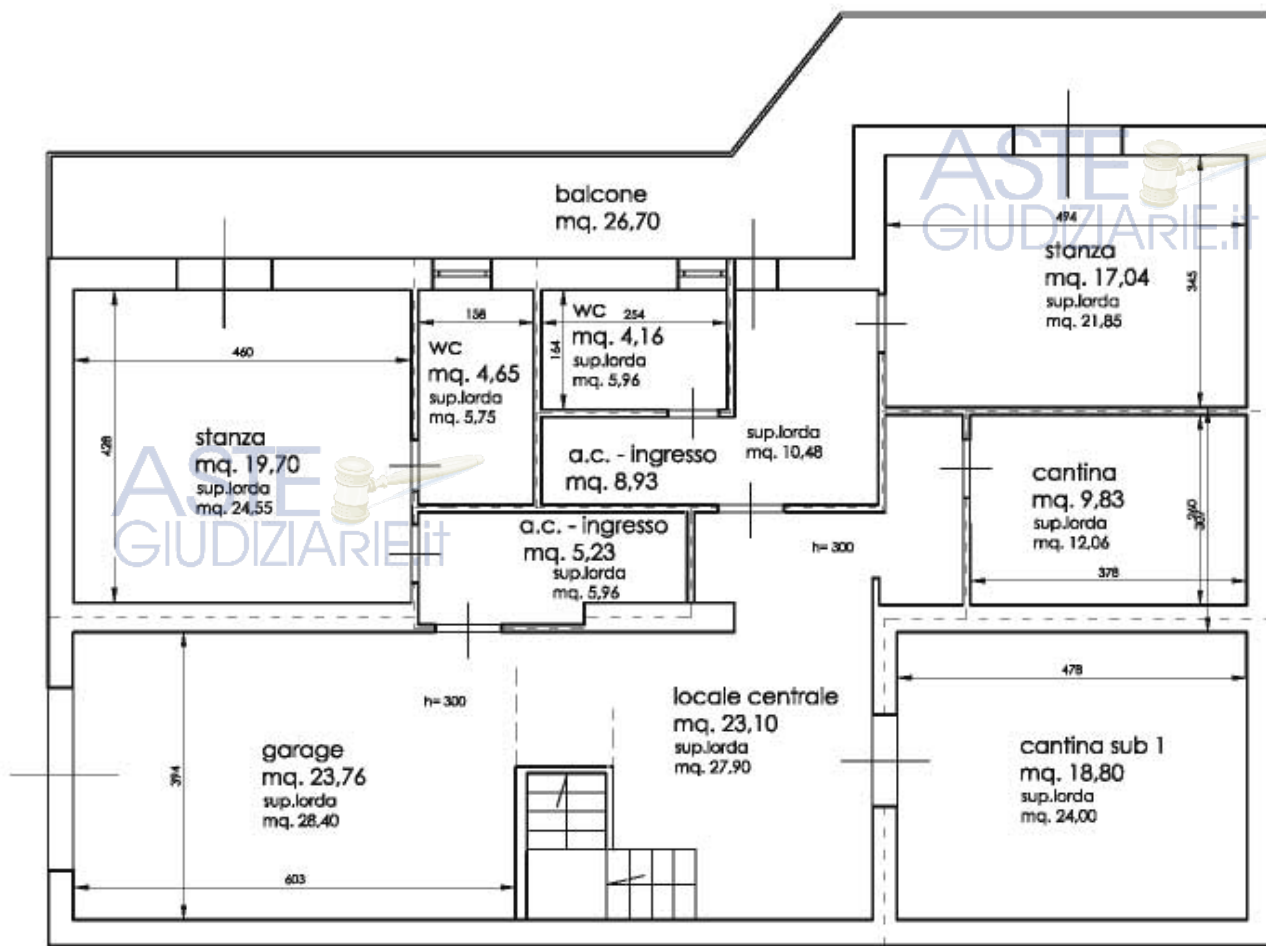
- ✓ [REDACTED] (Proprietà 8/12);
- ✓ [REDACTED] - (Proprietà 1/12);
- ✓ [REDACTED] - (Proprietà 1/12);
- ✓ [REDACTED] - (Proprietà 1/12);
- ✓ [REDACTED] - (Proprietà 1/12);

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

CONSISTENZA

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione vani abitazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
soggiorno	33.62	40.45	1	40.45	3.00	Terra
cucina	12.17	14.09	1	14.09	3.00	Terra
corridoio	4.78	5.27	1	5.27	3.00	Terra
disimpegno	7.65	8.39	1	8.39	3.00	Terra
stanza da letto	17.16	20.75	1	20.75	3.00	Terra
stanza da letto	16.18	19.67	1	19.67	3.00	Terra
stanza studio	12.30	15.37	1	15.37	3.00	Terra
bagno	6.78	8.00	1	8.00	3.00	Terra
bagno	5.07	6.26	1	6.26	3.00	Terra
vano scala a chiocciola	1.50	1.75	1	1.75	3.00	Terra
vano scala per semint.	4.58	5.60	1	5.60	3.00	Terra
Totale superficie coperta	121.79	145.60		145.60		Terra
balcone	26.70	26.70	0.25	6.68		Terra
loggia	19.50	19.50	0.35	6.83		Terra
1-Totale superfici p. terra	167.99	191.80		159.10		Terra
cantina del sub. 1	18.80	24.00	0.35	8.40	3.00	S1
garage	23.76	28.40	0.60	17.04	3.00	S1
locale centrale	23.10	27.90	0.35	9.76	3.00	S1
cantina	9.83	12.06	0.35	4.22	3.00	S1
a.c. - ingresso	5.23	5.96	0.50	2.98	3.00	S1
wc 1	4.65	5.75	0.50	2.87	3.00	S1
stanza	19.70	24.55	0.50	12.28	3.00	S1
a.c. - ingresso	8.93	10.48	0.50	5.24	3.00	S1
wc 2	4.16	5.96	0.50	2.98	3.00	S1
stanza	17.04	21.85	0.50	10.93	3.00	S1
Totale superficie coperta	135.20	166.91		76.70		S1
balcone	26.70	26.70	0.25	6.68		S1
2-Totale superf. p. semint.	161.90	193.61		83.38		Seminterrato
3 -Soffitta - non abitabile	149.00	168.00	0.15	25,20		Sottotetto n.a.
Giardino corte mq.2430	2430.00	25.00	0.10	2.50		
		2405.00	0.02	48.10		
4-Totale superf. giardino	2430.00			50.60		
Totale superfici (1+2+3+4)	2759.89			318.28		
Totale superficie convenzionale casa unifamiliare piano terra, piano seminterrato, soffitta non abitabile, compreso giardino (p.458) e mq				318.28	Arrotondato a mq.318.00	



Pianta Piano Seminterrato - elaborazione grafica come da rilievo effettuato dal C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 27/12/1973 al 18/03/1989	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 458, Sub.1- Cat. A/2 Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 458, Sub.2- Cat. C/6
Dal 18/03/1989 al 10/04/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 458, Sub.1- Cat. A/2 Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 458, Sub.2- Cat. C/6
Dal 10/4/1992 al 16/05/1996	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 458, Sub.1- Cat. A/2 Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 458, Sub.2- Cat. C/6
Dal 16/05/1996 al 13/10/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 458, Sub.1- Cat. A/2 Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 458, Sub.2- Cat. C/6
Dal 13/10/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 458, Sub.1- Cat. A/2 Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 458, Sub.2- Cat. C/6

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 27/12/1973 al 18/03/1989	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 32, Particella 8 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 9 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 10 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 456 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 460
Dal 18/03/1989 al 10/04/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 32, Particella 8 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 9 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 10 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 456 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 460
Dal 10/4/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 32, Particella 8 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 9 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 10 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 456 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 460
PASSAGGI DI PROPRIETÀ NON VOLTURATI IN CATASTO Dal 18/03/1989 al 10/04/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 32, Particella 8 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 9 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 10 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 456 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 460
Dal 10/4/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 32, Particella 8 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 9 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 10 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 456 Catasto Terreni Foglio 32, Particella 460

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	458	01		A/2	2	5,5	178 mq	€ 355,06	T - S1	
	32	458	02		C/6	U	120 mq	146 mq	€ 92,96	S1	
	32	458			EU		26 are				

Catasto Terreni (CT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	32	8	Pascolo 9arborato	2	0. 14. 30	€ 0,66	€ 0,22
	32	9	Seminativo arborato	4	0. 36. 80	€ 4,75	€ 3,80
	32	10	Frutteto	2	0. 30. 90	€ 35,91	€ 7,18
	32	456	Pascolo 9arborato	2	0. 09. 00	€ 0,42	€ 0,14
	32	460	Frutteto	4	0. 15. 70	€ 18,24	€ 3,65

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda l'appartamento (sub.1) sussiste ma non completamente corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Nella planimetria catastale non è riportata la scala a chiocciola di collegamento con il sottotetto e il relativo vano di contenimento inoltre non è riportato il tramezzo dello studio e nello stesso ambiente risulta ancora praticabile una porta di collegamento con l'esterno attualmente chiusa.

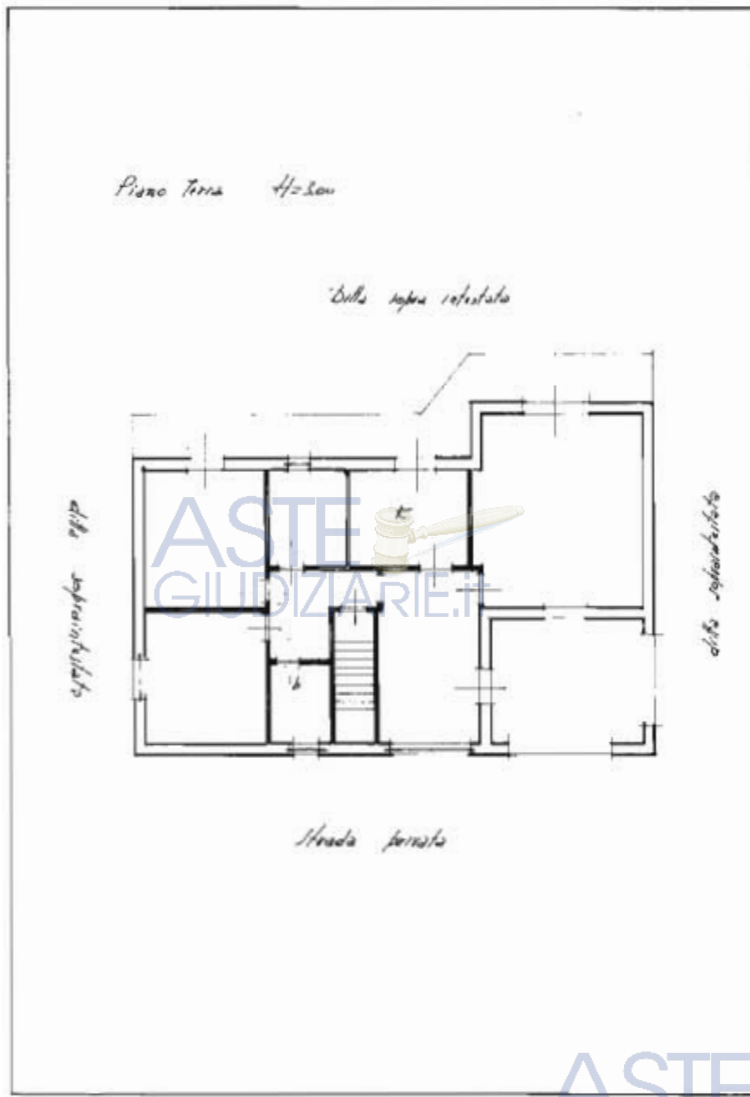
Il piano soffitta (non abitabile) esistente deve essere rappresentato nella planimetria catastale come locale accessorio all'appartamento del piano terra.

Per quanto riguarda il locale al piano seminterrato (sub.2), NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, infatti nel seminterrato sono stati realizzati due piccoli mini appartamenti in modo totalmente irregolare dal punto di vista urbanistico.

Pertanto le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate previa regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate. Inoltre il terreno circostante il fabbricato relativo alla parte scoperta della particella 458 deve essere rappresentato nella mappa catastale come corte pertinenziale, infine la scheda catastale deve essere aggiornata in merito all'indirizzo esatto (via e numero civico) da inserire nei dati catastali.



Estratto di mappa/catastale per individuazione delle particelle



NU
 Plan
 Dis
 Allegata alla diche

ASTE GIUDIZIARIE.IT

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Plan
 Dis
 Allegata alla diche

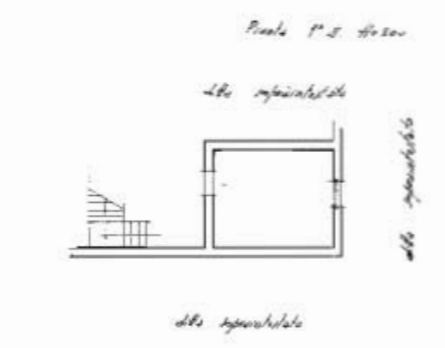
Comune di SAN GREGORIO D'ASIA - C.A. 1103/2022

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PART. V. 11/03/2022

Comune di SAN GREGORIO D'ASIA - C.A. 1103/2022

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO



DATA PART. V. 11/03/2022

Comune di SAN GREGORIO D'ASIA - C.A. 1103/2022

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

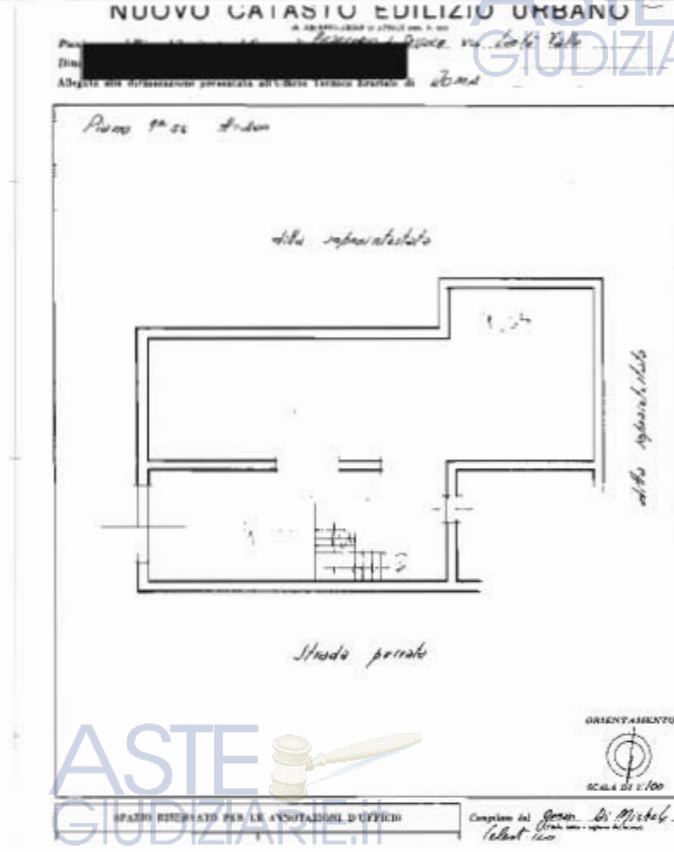
DATA PART. V. 11/03/2022

Comune di SAN GREGORIO D'ASIA - C.A. 1103/2022

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completato e
 R. De
 Data di
 della Pratic
 della Pratic
 della Pratic

N.C.E.U.



planimetria catastale
 attualmente presente
 in catasto Particella
 458 - sub. 01 P.terra+S1

ASTE GIUDIZIARIE.IT

e planimetria sub. 02
 piano seminterrato

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento all'interno si presenta in condizioni mediocri di conservazione/manutenzione. Dal portoncino d'ingresso, si accede direttamente nel soggiorno pavimentato con ceramica rettangolare posata in diagonale, come pure il corridoio. Gli altri ambienti sono pavimentati con ceramica di tipo ordinario.

I bagni di tipo ordinario in condizioni mediocri.

Nell'appartamento non sono state rilevate problematiche di tipo infiltrativo a parte la presenza di un po' di condensa in un bagno.

Le facciate esterne sono intonacate e pitturate, non è stata rilevata l'esistenza di particolari problematiche a parte la necessità di una buona manutenzione ordinaria, soprattutto per i balconi.

Le porte interne in legno sono in discrete condizioni, gli infissi esterni in legno del vecchio tipo, non sono in ottime condizioni, le persiane realizzate come pannelli in legno, hanno bisogno di manutenzione e in parte sostituite.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia è posizionata all'esterno nel balcone del piano terra.

Nella documentazione fotografica è ben documentato quanto fin qui relazionato.

SERVITU', 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

La costruzione dell'edificio è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, la copertura realizzata con tetto a 2 falde, completata con manto di tegole in cotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato risulta utilizzato per abitazione dal debitore esecutato e una figlia, come risulta dal verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in occasione del sopralluogo effettuato in data 7/9/2022.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/6/1987 al 18/03/1989		Impianto meccanografica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/6/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 18/03/1989 al 10/04/1992		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/03/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	U.R. Tivoli	19/02/1990	Volume 753 n. 50		
Dal 10/04/1992 al 16/05/1996		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fiumara Luciana	10/04/1992	9583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	U.R. Tivoli	23/04/1992	Volume IV n. 22919		
Dal 16/05/1996 al 13/10/2000		Compravendita			
		Atto di rettifica rif. atto 12/3/1996 rg 9420 rp 5359			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Rossi	16/05/1996	50040	9222
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	Roma II	17/5/96	18344	10483	
Dal 13/10/2000		Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/4/2001	8	309
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma II	30/8/2002	38295	27493	
<p>Trascrizione accettazione tacita di eredità da [redacted] n. [redacted] data 7/2/2022 R.p.4074, R.g.5666 Notaio Rosa Gianluca Repertorio 223 del 16/10/2008 - con atto di ipoteca volontaria Notaio Rosa Gianluca del 16/10/2008 n. 223/169 iscrizione Agenzia Entrate Roma II del 22/10/2008 ai nn. 13323/62762 di formalità</p>					

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE del 22/10/2008 - Registro Particolare 13323 Registro Generale 62762 Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 223/169 del 16/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa con sede in Arezzo codice fiscale 00367210515, domicilio ipotecario Arezzo Via Calamandrei, 255, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà quota 1/12, debitore ipotecario.

Debitori quali terzo datore di ipoteca:

[REDACTED] proprietà q.ta 8/12;
 [REDACTED] proprietà quota 1/12;
 [REDACTED] proprietà quota 1/12;
 [REDACTED] proprietà q.ta 1/12;

ipoteca per €.280.000 di cui €.140.000 per sorte capitale della durata di 30 anni.

1. TRASCRIZIONE del 21/02/2022 - Registro Particolare 6107 Registro Generale 8491 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 24249 del 31/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di PURPLE SPV SRL con sede in Conegliano c.f. 04846340265 (per diritto di proprietà quota 3/12), contro:

[REDACTED] proprietà quota 1/12;
 [REDACTED] proprietà quota 1/12;
 [REDACTED] proprietà quota 1/12.

2. RETTIFICA a TRASCRIZIONE del 4/11/2022 - Registro Particolare 44149 Registro Generale 61917 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 24249 del 31/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di PURPLE SPV SRL con sede in Conegliano c.f. 04846340265 (per diritto di proprietà quota 3/12). La presente rettifica è riferita all'aggiunta dell'ente urbano foglio 32 particella 458 che nella nota precedente veniva erroneamente omissa. Formalità di riferimento Trascrizione n. 6107 del 2022.

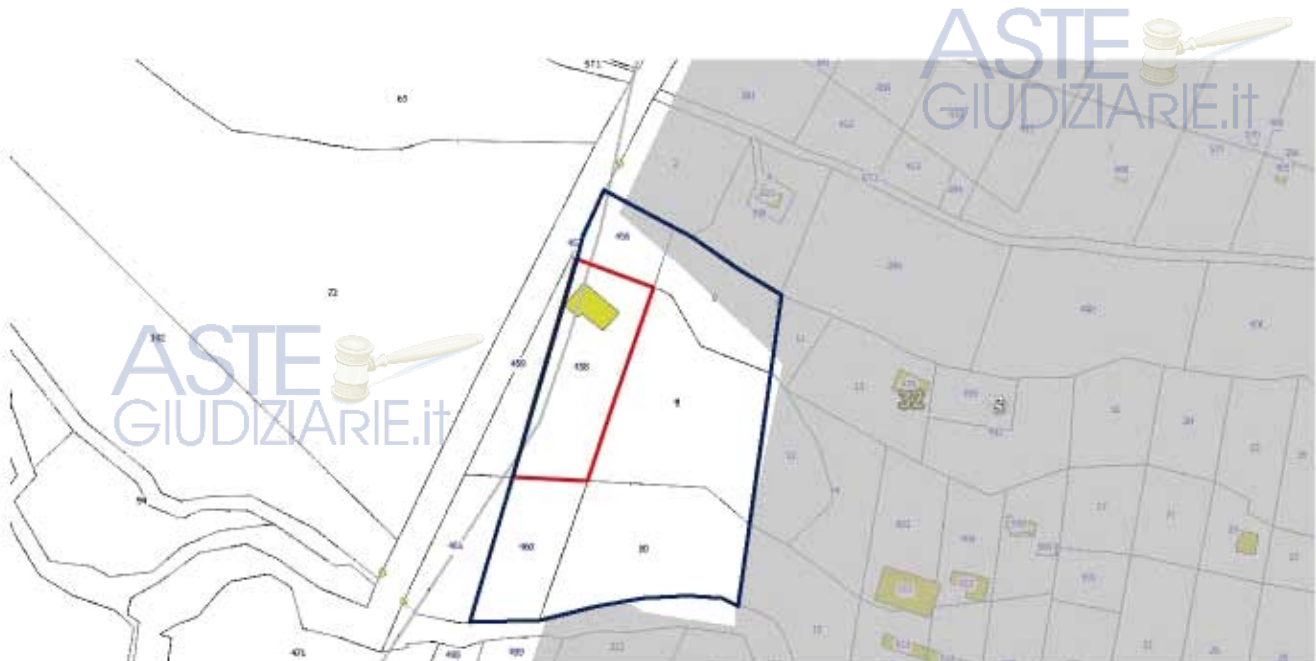
NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG di San Gregorio da Sassola attualmente vigente è del 1979, approvato con delibera n.5738 del 26/11/1979.

La costruzione dell'edificio è stata eseguita in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n. 6 del 21/03/1975 al proprietario di allora [REDACTED] per la costruzione di una casa di campagna al foglio 32 in Località "Valli", della quale si allega la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

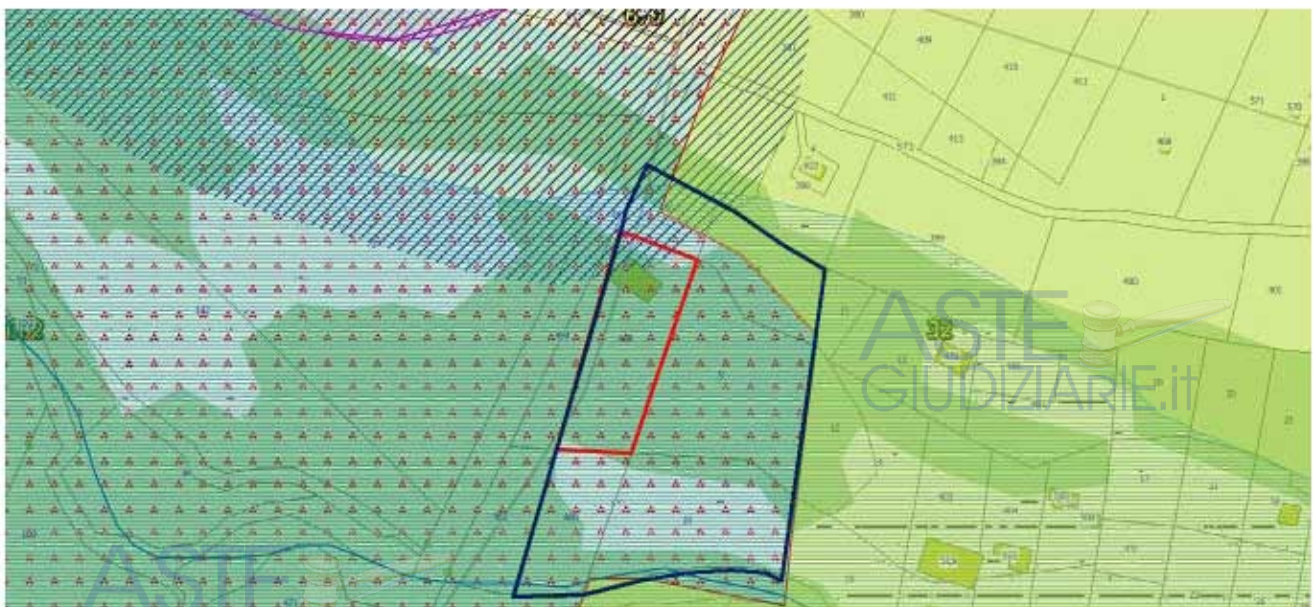
L'area di interesse è adiacente al confine con il Comune di Roma trovandosi all'estremo margine del territorio di San Gregorio da Sassola in zona di aperta campagna e molto distante dal centro urbano.

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di San Gregorio da Sassola (Roma) estrapolato dal Sistema Informativo Territoriale (SIT) della Città Metropolitana di Roma individuano l'immobile in oggetto all'interno di una zona bianca del PRG.



Stralcio P.R.G. (dal S.I.T.) Comune di San Gregorio da Sassola zona bianca e in grigio zona omogenea "Z"

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici all'area su cui sorge il fabbricato è sita in zona **"paesaggio naturale"** e quindi risulta regolata dall'art.21 (N.T.A.), l'area è sottoposta ai vincoli paesaggistici individuati con le tavole B del PTPR relativamente all'art. 8 **"vaste località di interesse archeologico"**, in base all'art. 35 **"protezione dei fiumi torrenti e corsa d'acqua"** (fosso di San Vittorino e Saviano), in base all'art. 38 **"protezione delle aree boscate"** e in parte dall'art. 49 **"salvaguardia delle visuali"**.



Stralcio del P.T.P.R. Tav. A + B - paesaggio naturale - vincoli (NTA) articoli 8, 35, 38 e in parte 49



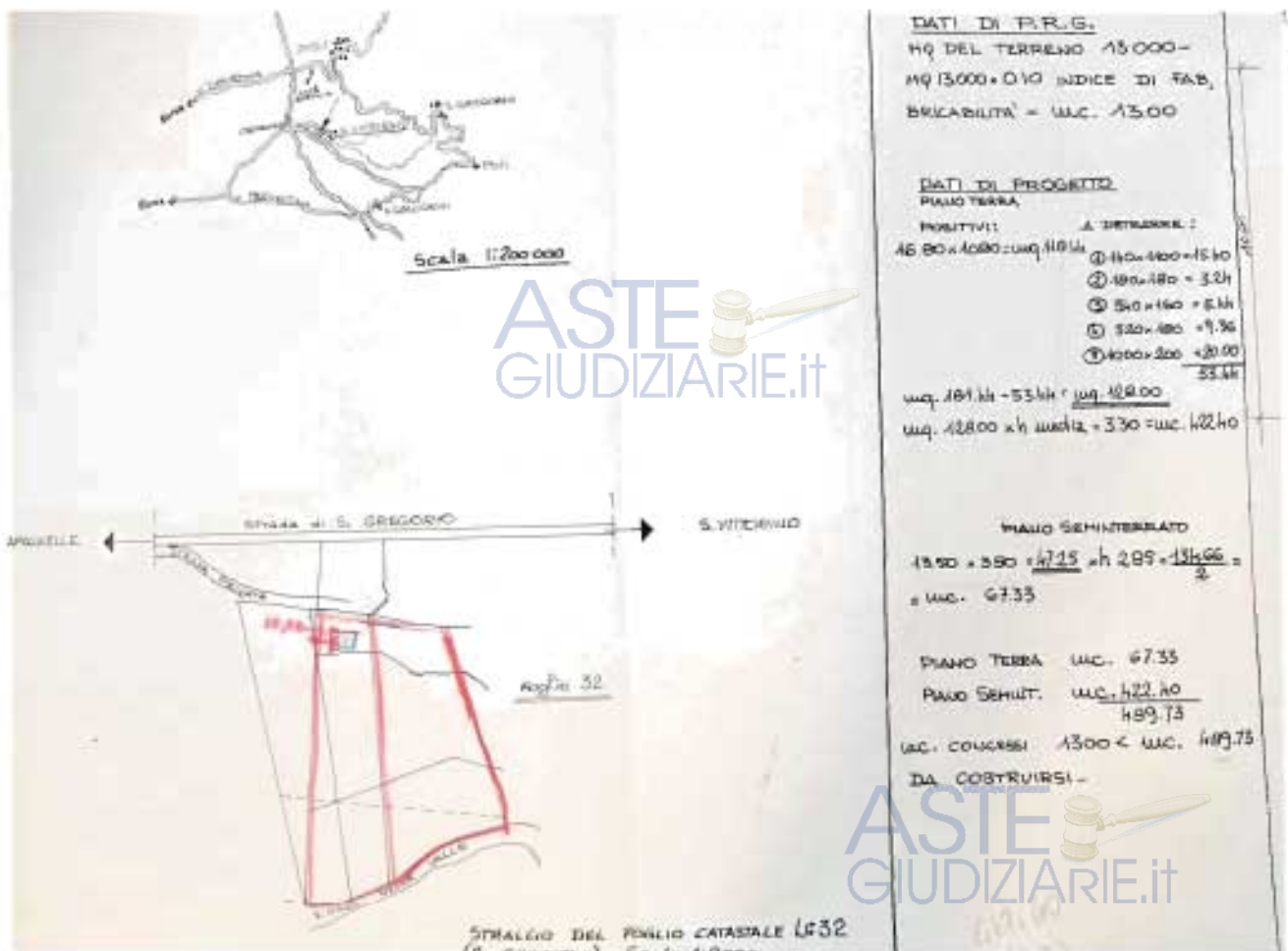
Immagini aeree - Inquadramento urbanistico

REGOLARITA' EDILIZIA

Fabbricato unifamiliare

Le opere relative alla costruzione del bene oggetto della presente relazione sono state eseguite in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n. 6 del 21/03/1975 per la costruzione di una "casa di campagna" al foglio 32 in Località "Valli". All'interno del fascicolo rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata trovata altra documentazione oltre alla licenza edilizia suindicata, non vi è traccia di comunicazioni di inizio e fine dei lavori o altra documentazione tecnica, varianti in corso d'opera, collaudi, ecc.

La licenza edilizia è stata rilasciata dal Comune di San Gregorio da Sassola considerando un appezzamento di terreno per un totale di mq. 13.000, sommatoria delle superfici delle 6 particelle attuali di terreno, quale estensione di terreno afferente al fabbricato da realizzare, per cui in funzione dell'indice di fabbricabilità pari a 0,10 mc/mq si sviluppava un volume realizzabile di mq $13.000 \times 0,10 \text{ mc/mq} = \text{mc } 1.300$.

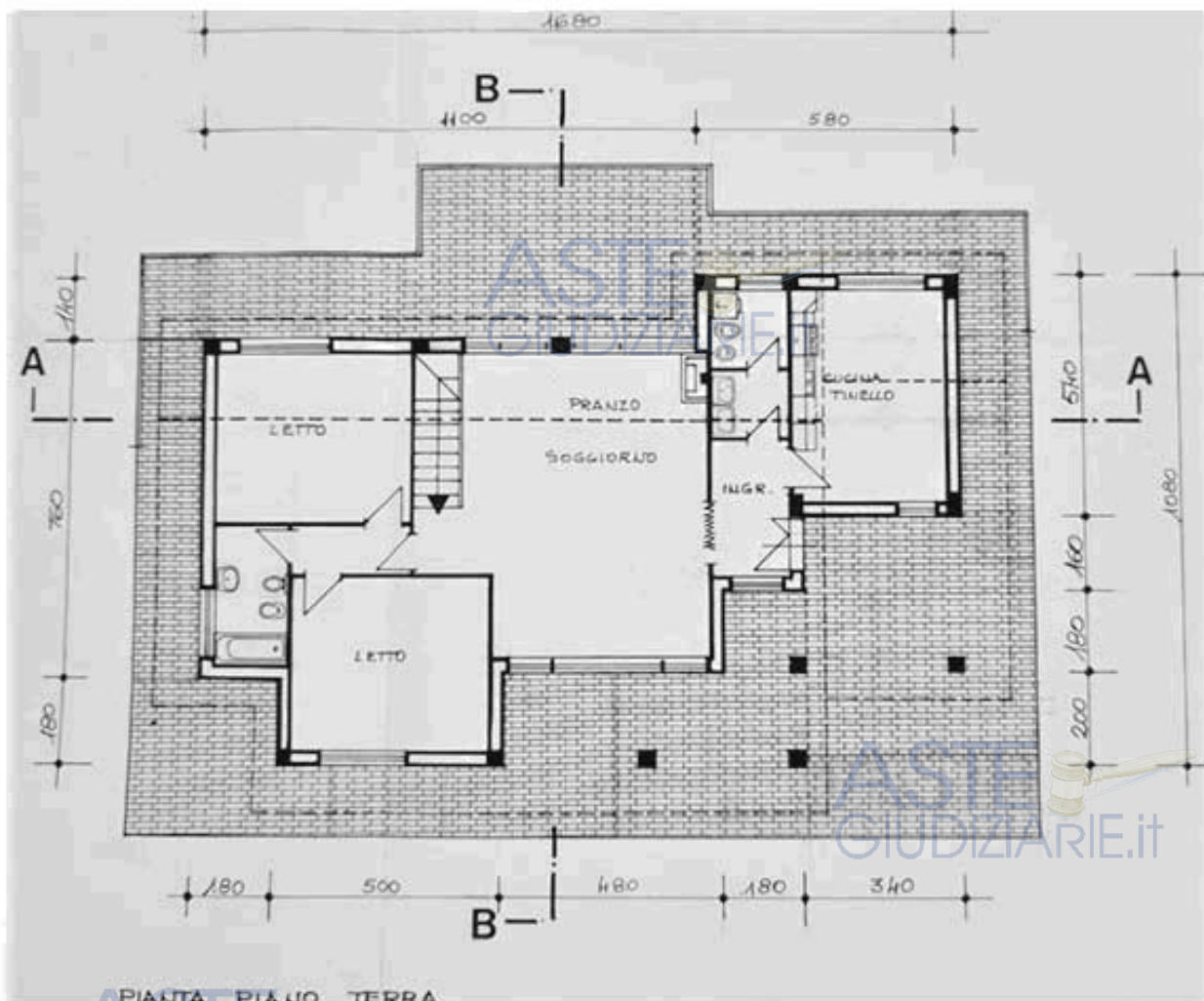


Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato su 2 livelli piano terra e seminterrato, in base all'orografia del terreno il prospetto del seminterrato verso la valle è fuori terra, per cui il volume dell'edificio assentito dal Comune come da progetto è pari a mq 128 per un volume pari a (mq 128 x

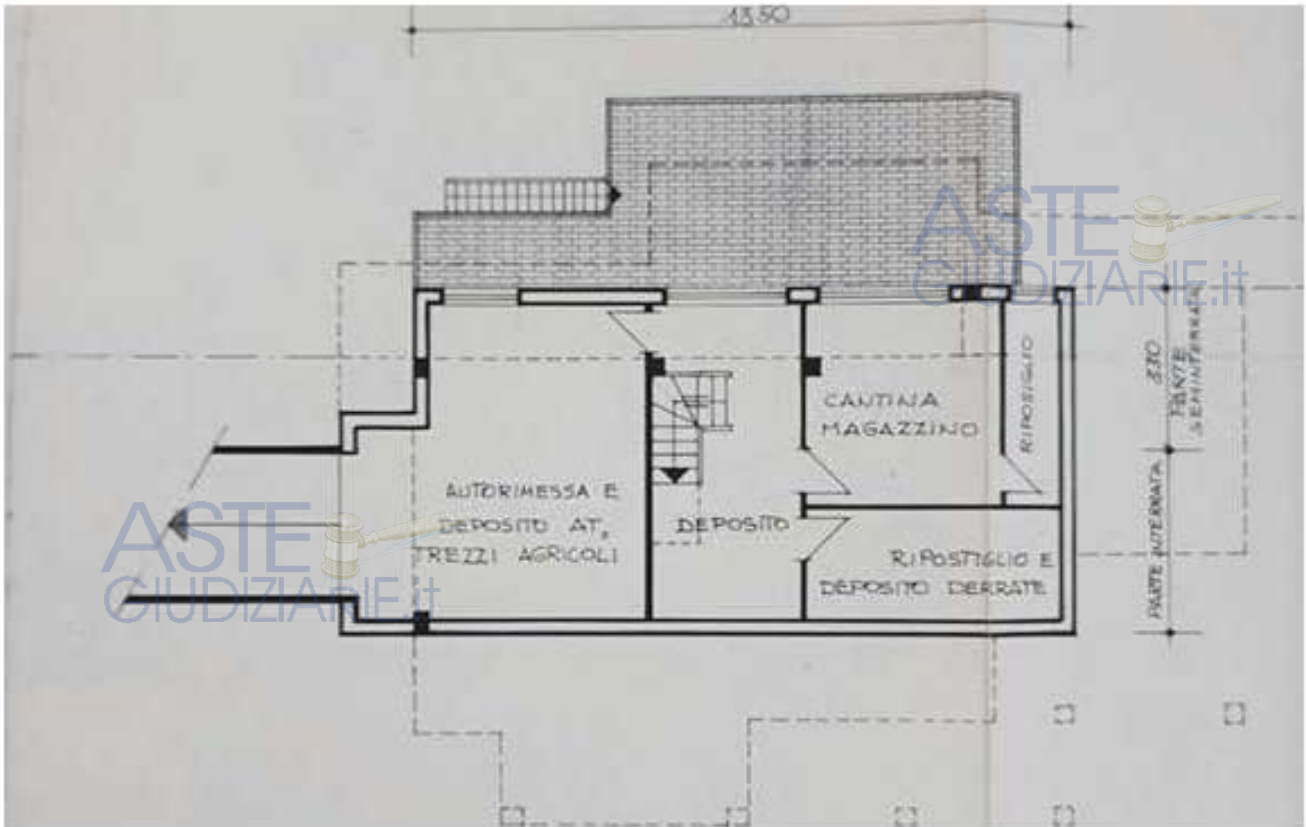
3,30 h media = mc 422,40) oltre ad una superficie del piano seminterrato (parte fuori terra) di mq 47,25 pari a (mq 47,25 x 2,85h = mc 67,33) per un totale di mq 175,25 (mc 489,73) per cui inferiore al massimo consentito di mc 1300.

La costruzione realizzata rispetto al progetto originario autorizzato presenta delle variazioni. La prima variante si riscontra nella copertura che nello stato di fatto è composta da un tetto a 2 falde simmetriche con solai intermedio tra piano terra e sottotetto di conseguenza con la creazione di una soffitta non abitabile, nel progetto il solai intermedio non era previsto e le 2 falde erano asimmetriche, con dimensione e pendenza diversa.

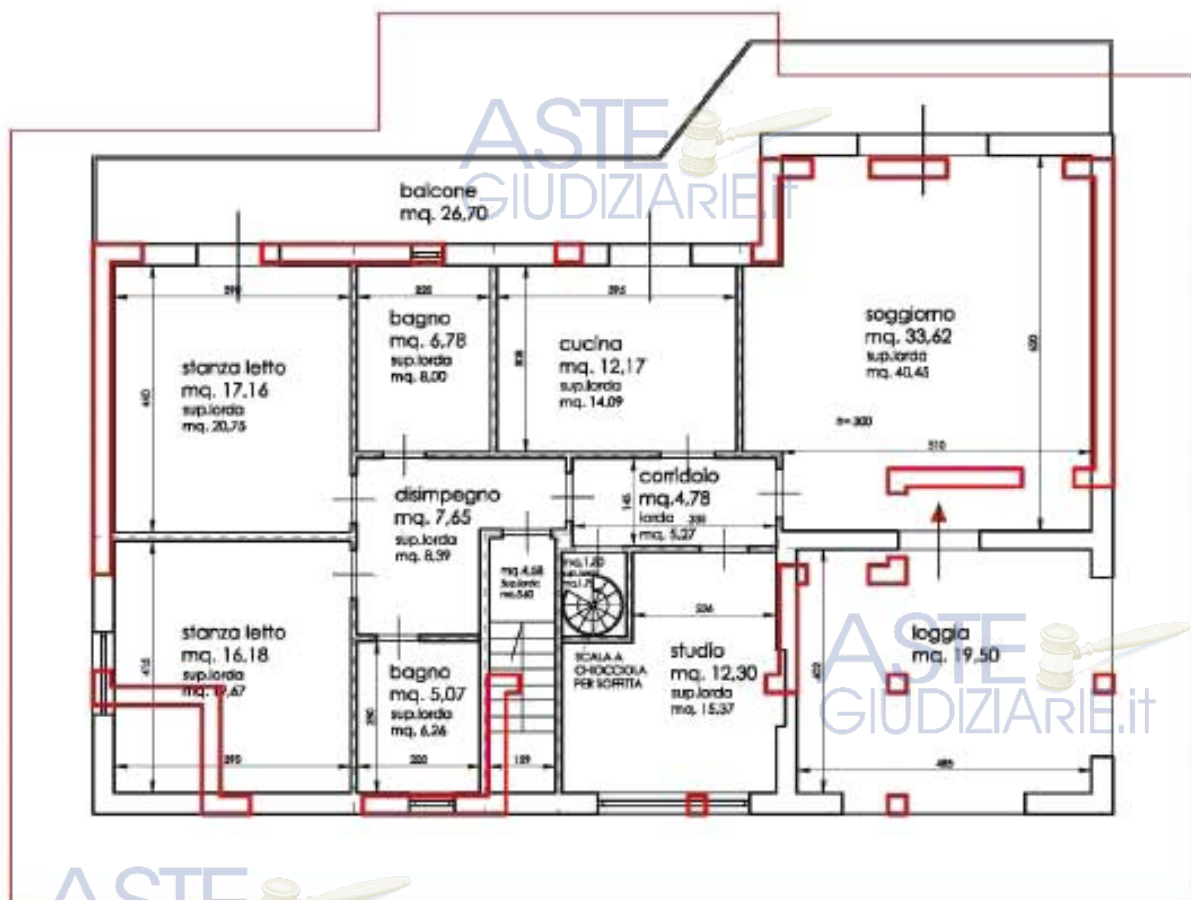
In planimetria sia al piano terra che al piano seminterrato sono state rilevate delle variazioni sia nella sagoma esterna dell'edificio e soprattutto nella composizione interna con la distribuzione dei diversi ambienti, sono variati anche i terrazzi/balconi verso valle che sono stati realizzati più piccoli e con diversa forma in pianta. Naturalmente tutte le modifiche elencate hanno influito sulla composizione dei prospetti che si presentano abbastanza diversi rispetto a quelli autorizzati con la licenza edilizia.



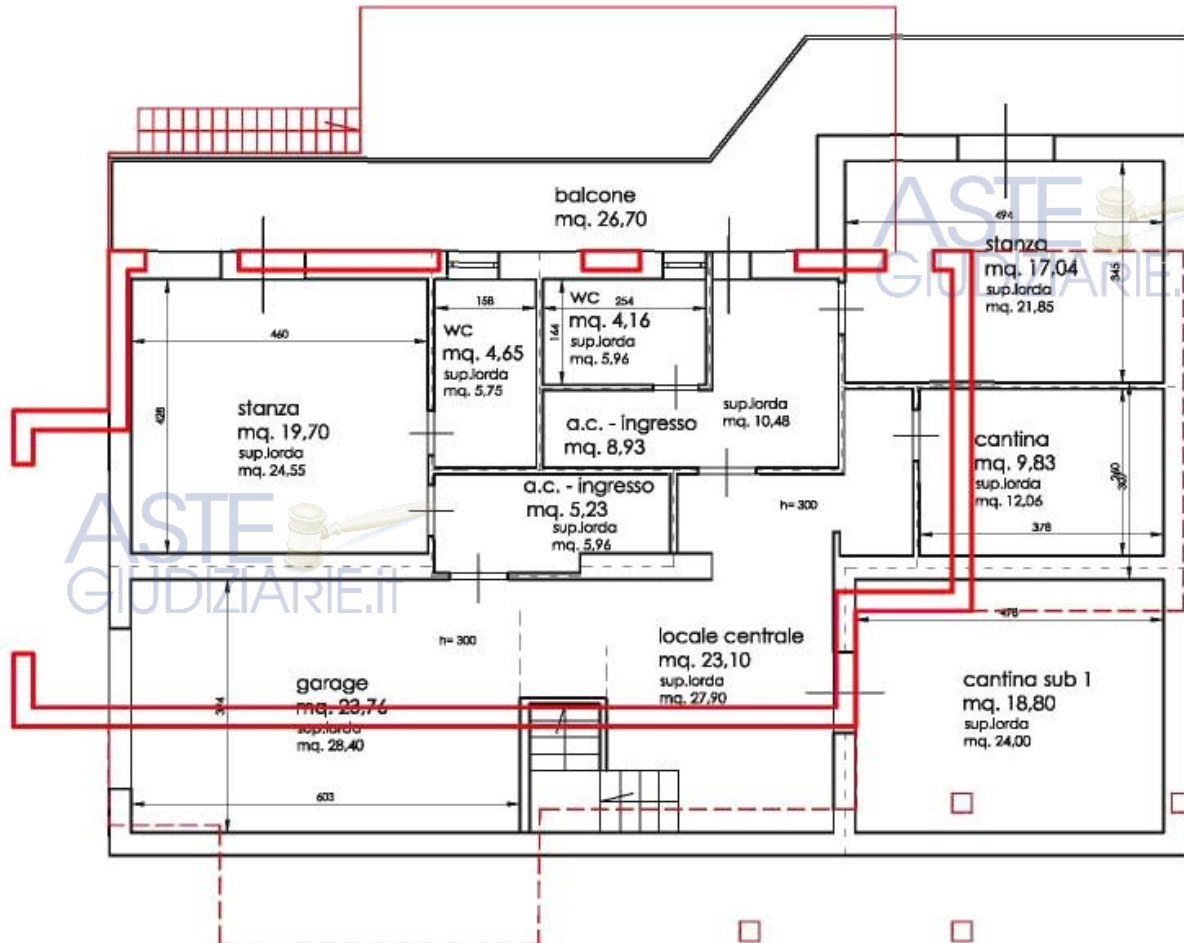
Al piano seminterrato inoltre nella parte verso valle, sono stati realizzati due mini appartamenti in totale assenza di idonei titoli edilizi.



Le variazioni rilevate verranno evidenziate di seguito, sovrapponendo i grafici di progetto relativi alla licenza edilizia numero 6/75 con il rilievo architettonico effettuato dal CTU.



Stato di fatto edificio rilevato dal CTU, in sovrapposizione in rosso progetto L. Ed. 4/75 - P. Tema



Stato di fatto edificio rilevato dal CTU, in sovrapposizione in rosso progetto L. Ed. 6/75 - P. Semint.

Il perimetro dell'edificio attuale, sia la piano terra che al seminterrato corrispondono con le planimetrie catastali, come pure gli interni a parte qualche difformità al piano terra, nel piano seminterrato della planimetria catastale non sono riportati i 2 mini appartamenti realizzati in totale difformità.

L'accatastamento delle u.i. è stato presentato in data 24/9/1984.

In merito alle variazioni rilevate rispetto al progetto originario, per quanto riguarda le variazioni interne non sussistono problematiche particolari e possono essere regolarizzate con CILA in sanatoria, per quanto riguarda la forma e il perimetro in difformità dal progetto si può procedere alla presentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di un progetto completo per accertamento di conformità o SCIA in sanatoria per la possibile regolarizzazione dello stato di fatto dell'edificio, è da tenere in giusta considerazione che esistono i vincoli relativi al P.T.P.R. che potrebbero essere ostativi a tale soluzione.

In merito ai 2 mini appartamenti presenti al piano seminterrato la destinazione d'uso per abitazione non è compatibile e quindi non può essere regolarizzata salvo eventuali deroghe,

possono essere sanate le opere interne con CILA in sanatoria relativamente alla distribuzione degli ambienti, ai wc, ma sempre nell'ambito delle destinazioni d'uso di magazzino/deposito/cantina/garage.

I costi per tali operazioni tecnico/urbanistiche verranno valutati e detratti dalla stima finale del compendio pignorato, tali costi saranno comprensivi anche degli eventuali interventi edilizi per il ripristino della sagoma del fabbricato del piano terra nel caso in cui tale regolarizzazione non potrà essere attuata oppure verrà valutata la soluzione di riportare il fabbricato alla sagoma di progetto, tenendo conto anche del piano seminterrato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità.
- 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

NULLA. L'immobile non fa parte di un edificio condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO unico

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, corridoio, due camere, due bagni, studio, vano scala per collegamento con seminterrato, localino con scala a chiocciola per collegamento soffitta non abitabile, balcone, loggia. Con ampia corte/giardino di pertinenza di mq. 2.430 (ente urbano particella 458). Confinante con Via delle Valli, terreno sub.459, e terreni complementari della stessa proprietà subalterno 460, 10 e 9. L'appartamento risulta censito nel N.C.E.U. di San Gregorio da Sassola al foglio 32, particella 458, sub 01, Località Valli, piano T, S1, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 178, rendita catastale €. 355,06.
- **Bene N° 2** – Locale garage al piano seminterrato al cui interno sono stati realizzati due mini appartamenti in difformità al titolo edilizio. Il locale garage risulta censito nel N.C.E.U. di San Gregorio da Sassola al foglio 32, particella 458, sub 02, Località Valli, piano S1, categoria C/6, classe

U, consistenza mq. 120, superficie catastale mq. 146, rendita catastale €. 92,96.

- **Bene N° 3** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 8, superficie mq. 1.430, reddito dominicale €. 0,66, red. agrario €. 0,22, pascolo arborato di classe 2.
- **Bene N° 4** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 9, superficie mq. 3.680, reddito dominicale €. 4,75, red.agrario €. 3,80, seminativo arbor. di classe 4.
- **Bene N° 5** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 10, superficie mq. 3.090, reddito dominicale €. 35,91, red.agrario €. 7,18, qualità frutteto di classe 2.
- **Bene N° 6** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 456, superficie mq. 900, reddito dominicale €. 0,42, red.agrario €. 0,14, pascolo arbor. di classe 2.
- **Bene N° 7** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 460, superficie mq. 1.570, reddito dominicale €. 18,24, red.agrario €. 3,65, frutteto di classe 4.
- **Bene N° 8** – Terreno distinto al N.C.E.U. al foglio 32, particella 458, Ente urbano, consistenza 26 are.

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO

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.

Il compendio pignorato è ubicato in una zona in cui non è molto agevole effettuare la comparazione tra beni simili, si tratta di un edificio unifamiliare con un ampio appezzamento di terreno di oltre un ettaro, una caratteristica a favore è la vicinanza con il centro urbano di San Vittorino (Comune di Roma) in cui trovare i servizi essenziali. Nelle vicinanze dell'immobile si trovano diverse case sparse

circondate da appezzamenti di terreno, pertanto sono stati ricavati i dati essenziali per procedere con la stima. Sono stati ricavati i dati attraverso una ricerca diretta del mercato immobiliare, per comparazione in base alla tipologia del bene, considerando le quotazioni medie ricavate dal Borsino Immobiliare e altre agenzie immobiliari, per la determinazione del più probabile valore di mercato nel momento di stima.

Dall'accertamento dei dati rilevati e considerando le peculiarità dei beni, la posizione extraurbana, l'ambiente rurale, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., il bene immobile si colloca in un contesto del mercato immobiliare abbastanza ristretto, collocandosi in una fascia medio/bassa in riferimento alle quotazioni di mercato.

I terreni agricoli sono stati stimati effettuando una ricerca di mercato diretta e considerando anche i valori agricoli medi della provincia redatti dall'Agenzia delle Entrate.

In funzione delle caratteristiche del fabbricato, considerando la "casa unifamiliare" in modo unitario avendo già calcolato con l'applicazione dei coefficienti correttivi la superficie commerciale comprensiva di area urbana (corte giardino), per sintesi possiamo indicare una quotazione media che oscilla da un **valore minimo di € 770,00 ad un massimo di € 1.380,00** circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori **(€770+1380)/2= € 1.075,00**

Determinato il valore di riferimento, si determinano i **coefficienti di merito** in considerazione delle caratteristiche principali, si individuano 4 coefficienti principali: di luminosità, di esposizione e vista, di vetustà e di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimi, 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. 318,00
- ✓ valore di riferimento determinato €1.075,00 al mq.
- ✓ coefficiente di luminosità - C1=1,05
- ✓ ed esposizione e vista - C2=1,05
- ✓ coefficiente di vetustà - C3=0,85
- ✓ coefficiente di conservazione/manutenzione - C4 = 0,90

mq.318,00 x 1.075,00 €/mq. x 1,05x1,05x0,85x0,90 = € 341.850,00 x 0,843 = € 288.179,60

dal valore su determinato devono essere detratti i costi relativi alle operazioni tecnico/urbanistiche e catastali per la regolarizzazione dell'immobile compresi gli eventuali interventi edilizi per il ripristino della sagoma del fabbricato di cui al progetto approvato. Si stima un costo totale pari ad € 30.000,00. (Riduzione da applicare)

Riduzione da applicare stima casa unifamiliare:

valore di stima fabbricato compresa corte (mq 2430): €. 288.179,60–30.000,00 = **€. 258.179,60**

STIMA DEL TERRENO

Il valore di stima dell'appezzamento di terreno che completa la proprietà è stato ricavato con analisi del mercato immobiliare specifico e in considerazione dei valori agricoli medi per ettaro e per qualità, dell'Agenzia delle Entrate. Per sintesi possiamo indicare una quotazione di €. 3,45 al mq.

Sintesi della stima sintetica:

- ✓ **superficie complessiva appezzamento di terreno** (part. 8+9+10+456+460)
mq. 1430+3680+3090+900+1570 = mq. **10.670,00**
- ✓ **valore di riferimento determinato €.** 3,45 al mq.

mq.10.670 x 3,45 €/mq. = €. 36.811,50

RIEPILOGO

Stima casa unifamiliare compresa con corte di mq2.430 = €. 258.179,60

Stima appezzamento di terreno mq. 10.670 = €. 36.811,50

Totale Importo di stima €. 294.990,50

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate di cui sopra bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€. 294.990,50 – (294.990,50 x 0,10) = €. 265.491,45 si arrotonda ad €. 265.000,00

CONCLUSIONI:

Il valore complessivo del lotto pignorato, è pari ad €. 265.000,00

(duecentosessantacinquemila/00euro).

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. restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nel mese di novembre 2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Architetto Agostino Giamberduca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati :

1. All.01-documentazione fotografica
2. All.02-Rilievo- elaborato grafico
3. All.03-Planimetrie Catastali Sub1 e Sub2
4. All.04-VisuraStoricaFg32-Part458-Sub1
5. All.05-VisuraStoricaFg32-Part458-Sub2
6. All.06-VisuraStoricaFg32-Part 8 terreno
7. All.07-VisuraStoricaFg32-Part 9 terreno
8. All.08-VisuraStoricaFg32-Part 10 terreno
9. All.09-VisuraStoricaFg32-Part 456 terreno
10. All.10-VisuraStoricaFg32-Part 460 terreno
11. All.11-Ispezioni Ipotecarie Complete Ctu
12. All.12- Atto Compravendita Provenienza
13. All.13-Progetto-LicenzaEdilizia 1975
14. Perizia epurata dati E.I. 387/2021



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, corridoio, due camere, due bagni, studio, vano scala per collegamento con seminterrato, localino con scala a chiocciola per collegamento soffitta non abitabile, balcone, loggia. Con ampia corte/giardino di pertinenza di mq. 2.430 (ente urbano particella 458). Confinante con Via delle Valli, terreno sub.459, e terreni complementari della stessa proprietà subalterno 460, 10 e 9. L'appartamento risulta censito nel N.C.E.U. di San Gregorio da Sassola al foglio 32, particella 458, sub 01, Località Valli, piano T, S1, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 178, rendita catastale €. 355,06.
- **Bene N° 2** – Locale garage al piano seminterrato al cui interno sono stati realizzati due mini appartamenti in difformità al titolo edilizio. Il locale garage risulta censito nel N.C.E.U. di San Gregorio da Sassola al foglio 32, particella 458, sub 02, Località Valli, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 120, superficie catastale mq. 146, rendita catastale €. 92,96.
- **Bene N° 3** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 8, superficie mq. 1.430, reddito dominicale €. 0,66, red. agrario €. 0,22, pascolo arborato di classe 2.
- **Bene N° 4** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 9, superficie mq. 3.680, reddito dominicale €. 4,75, red.agrario €. 3,80, seminativo arbor. di classe 4.
- **Bene N° 5** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 10, superficie mq. 3.090, reddito dominicale €. 35,91, red.agrario €. 7,18, qualità frutteto di classe 2.
- **Bene N° 6** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 456, superficie mq. 900, reddito dominicale €. 0,42, red.agrario €. 0,14, pascolo arbor. di classe 2.
- **Bene N° 7** – Terreno distinto al Catasto Terreni di San Gregorio da Sassola al foglio 32 , particella 460, superficie mq. 1.570, reddito dominicale €. 18,24, red.agrario €. 3,65, frutteto di classe 4.
- **Bene N° 8** – Terreno distinto al N.C.E.U. al foglio 32, particella 458, Ente urbano, consistenza 26 are.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 387/2021 R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 265.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene da n. 1 al n. 8 - CASA UNIFAMILIARE su 2 livelli con corte giardino e terreni agricoli complementari			
Ubicazione:	SAN GREGORIO DA SASSOLA Strada Interpoderale le Valli - Località Valli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificativi Catasto Fabbricati CASA UNIFAMILIARE Fg. 32, Part. 458, Sub. 01 Cat. A/2 Fg. 32, Part. 458, Sub. 02 Cat. C/6 Fg. 32, Part. 458, terreno E.U.	Superficie	318 mq
	Identificativi Catasto Terreni Foglio 32, Particella 8 Foglio 32, Particella 9 Foglio 32, Particella 10 Foglio 32, Particella 456 Foglio 32, Particella 460		10.670 mq
Descrizione:	<p>L'immobile è ubicato nel Comune di San Gregorio da Sassola Via interpoderale le Valli in Località Valli, in adiacenza con il confine con il Comune di Roma a circa 1,5 km dal Borgo di San Vittorino,</p> <p>Si tratta di una Casa Unifamiliare su due livelli (piano terra e seminterrato) oltre al sottotetto non abitabile, il fabbricato dispone di un ampio terreno di pertinenza di cui mq 2.340 come corte inserita nel catasto urbano e altri mq. 10.670 relativi ad un appezzamento di terreno appartenente alla proprietà e complementare al fabbricato.</p> <p>L'edificio è stato costruito con progetto approvato nel 1975, ma realizzato con delle varianti rispetto ad esso.</p> <p>La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 318,00</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	L'immobile è risultato occupato dal proprietario esecutato (con quota maggioritaria) e da una figlia.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it