

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gordiani Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2023 del R.G.E.

promossa da

AMCO -ASSET MANGEMENT COMPANY S.p.A.

Codice fiscale: 05828330638

VIA SANTA BRIGIDA 36
80100 - Napoli (NA)

Banca Toscana S.p.A.

Codice fiscale: 05272250480

Via Giustini angolo Via Palasciano
00151 - Roma (Rm)

contro



| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2023 del R.G.E. | 15 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.071,00 | 15 |



All'udienza del 27/02/2024, il sottoscritto Geom. Gordiani Alessandro, con studio in VIA UMBERTO I°, 91 - 00010 - Poli (RM), email ale.gordiani@gmail.com, PEC alessandro.gordiani@geopec.it, Tel. 3476102222, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA GIOVANNI VERGA 55, interno 6, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41.95764 - 12.71490)

L'esecuzione immobiliare riguarda la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente cespito immobiliare sito in Tivoli (Rm) , Via Giovanni Verga , 55 - Piano terra _ Int. 6

Il complesso residenziale è ubicato in una zona periferica del Comune di Tivoli, sono presenti tutte le utenze domestiche, meno il collegamento con le principali urbanizzazioni secondarie quali scuole, giardini pubblici, farmacie, supermercati, presidi medici ecc.

E' oggetto di stima l'appartamento residenziale contraddistinto con l'interno 6, facente parte di un fabbricato costituito da unità immobiliari riuniti in condominio con accessi indipendenti al piano terra e scala comune per accesso al piano primo. Il fabbricato si compone di due piani, terra ,primo e sottotetto destinato a soffitta.

La copertura è realizzata a tetto.

La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, doppia tamponatura in laterizio per i muri perimetrali, singola per i divisori interni.

I prospetti del fabbricato sono stati rivestiti in parte in cortina ed intonaco e parte è stata lasciata a vista a cemento come le scale di accesso, i balconi e bellatoi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA GIOVANNI VERGA 55, interno 6, piano TERRA

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]

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

[REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con appartamento int. 5 ,int. 7 e scala accesso primo piano.

Il complesso residenziale riporta i seguenti confini:

Nord: particella 1383

Sud : particella 750 e 696

Est: particella 1631 e 1020



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 36,00 mq | 40,00 mq | 1 | 40,00 mq | 2,70 m | Terra |
| Giardino | 26,20 mq | 26,20 mq | 0,18 | 4,72 mq | 0,00 m | Terra |
| Portico | 7,92 mq | 7,92 mq | 1 | 7,92 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 52,64 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,50 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 52,90 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|------------|--|
| Dal 16/05/2003 al 24/02/2004 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1473, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 367,98 Piano Terra Graffato Sub. 26 |
| Dal 24/02/2004 al 22/09/2005 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1473, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 367,98 Piano Terra Graffato Sub. 26 |
| Dal 22/09/2005 al 25/06/2024 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1473, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 367,98 Piano Terra Graffato Sub. 26 |

I titolari catastali sono corrispondenti a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 49 | 1473 | 12 | | A2 | 2 | 2,5 | | 367,98 € | Terra | Sub. 26 |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di accesso ho potuto rilevare la diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di un tramezzo in laterizio per dividere l'area destinata a Soggiorno_Pranzo/Letto.

Per la regolarizzazione urbanistica possiamo attuare solo il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione delle opere eseguite, interne ed esterne, perchè quanto realizzato è in contratto con il D.M. 05 Luglio 1975.

Nessuna denuncia di variazione è stata presentata successivamente al prot. 001079839 del 19.11.2003 redatta dal Geom. Lamparelli Claudio.

Si rileva un aggiornamento toponomastica, assegnazione del numero civico, con variazione presentata in data 17/02/2023

pratica n. RM0086892

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 del secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di obblighi, oneri reali o modi d'uso gravanti sul bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Previa attesta indagine lo stato generale dell'unità immobiliare si presenta, internamente, in sufficiente stato di conservazione (appartamento disabitato da tempo) con una necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria sia per piccole riparazioni che per il ripristino dello stato dei luoghi per opere eseguite senza autorizzazione in quanto non regolarizzabili.

PARTI COMUNI

Costituiscono le parti comuni il viale ingresso delle abitazioni, area riservata alla viabilità, area riservata ad accogliere serbatoi gas e acqua, area di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilavano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato di censi, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un complesso riunito in condominio composto da appartamenti posti su più livelli, (terra, primo con piccola soffitta posta al secondo piano, raggiungibile per mezzo di una scala interna ,bene esclusivo).

Il fabbricato è stato realizzato interamente in cemento armato dalle fondazioni sino al solaio di copertura (a tetto con manto di tegole in laterizio).

Doppia tamponatura in laterizio per i muri esteni con interposizione di materiale isolante.

Le facciate del complesso immobiliare hanno un rivestimento in cortina e marcapiani ad intonaco liscio tinteggiato.

L'intero fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata al piano terra ed è composta da soggiorno/pranzo, camera letto, angolo cottura, disimpegno, w.c. e corte esclusiva. Detta abitazione si presenta in discrete condizioni di conservazione.

I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni sono state realizzate in pvc a taglio termico, tapparelle sempre in pvc e grate di protezione in ferro battuto, portoncino blindato.

Gli impianti tecnologici sono visibilmente presenti, ma non possono essere verificati in quanto le utenze sono state cessate poiché l'appartamento risulta non abitato da diverso tempo e privo anche di ogni tipo di arredo.

L'esterno, corte esclusiva, si presenta con una pavimentazione in cemento stampato su tutta la superficie.

L'accesso alla proprietà è consentita per mezzo di un cancello in ferro.

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica del Comune di Tivoli, sono presenti tutte le utenze domestiche, meno il collegamento con le principali urbanizzazioni secondarie quali scuole, giardini pubblici, farmacie, supermercati, presidi medici ecc.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta libero, non abitato e privo di ogni tipo di arredo.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|---------|-----------|------|
| | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 02/10/2002 al 24/02/2004 | [REDACTED] | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | De iorio Marcello | 24/09/2002 | 8738 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 02/10/2002 | 41914 | 29889 |
| Dal 24/02/2004 al 22/09/2005 | [REDACTED] | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Pocaterra Giovanni | 25/02/2004 | 69185 | 14042 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 25/02/2004 | 9299 | 6042 |
| Dal 22/09/2005 | [REDACTED] | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Russo Gianluca | 22/09/2005 | 8936 | 1464 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 26/09/2005 | 62481 | 136797 |
| | [REDACTED] | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Roma 7 | 23/09/2005 | 1795 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 22/09/2005
Reg. gen. 62482 - Reg. part. 17824
Importo: € 250.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio Russo Gianluca

Data: 22/09/2005

N° repertorio: 8937

N° raccolta: 1465

Note: Dalle visure ipotecarie effettuate presso agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24.06.2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tribunale Tivoli il 20/04/2023
Reg. gen. 27437 - Reg. part. 19174

Note: Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'edificio è inserito in zona di Piano Particolareggiato C3 2 (estensiva) con le seguenti limitazioni urbanistiche:

- Indici di fabbricabilità pari a: 1.12 Mc/Mq.
- Altezza dell'edificio: Consentita mt. 7.50
Di progetto mt. 6.40
- Distanza minima dai confini : ml. 5.00
- Distanza minima della costruzioni: ml. 10.00

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non sono presenti vincoli artistici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare risulta mancante di agibilità.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Tivoli, Settore Ufficio Edilizia, sull'immobile risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 79 del 06 Novembre 2002 (pratica n. 353/98).
- Variante in corso d'opera concessione n. 64 del 03 Ottobre 2003 (pratica n. 353/98).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta delle difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni ovvero la realizzazione di un tramezzo per creare una zona notte divisa dal soggiorno, mentre per l'esterno è stato realizzato un rispostiglio in muratura.

L'unità immobiliare risulta non conforme, ma regolarizzabile con la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi in quanto le opere eseguite in assenza di autorizzazione non sono compatibili con il D.M. 05 Luglio 1975. I costi di regolarizzazione, demolizione delle opere abusive compresi gli oneri di discarica, utile impresa ed Iva, ammontano a €. 3.400,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA GIOVANNI VERGA 55, interno 6, piano TERRA
L'esecuzione immobiliare riguarda la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente cespito immobiliare sito in Tivoli (Rm), Via Giovanni Verga, 55 - Piano terra _ Int. 6 Il complesso residenziale è ubicato in una zona periferica del Comune di Tivoli, sono presenti tutte le utenze domestiche, meno il collegamento con le principali urbanizzazioni secondarie quali scuole, giardini pubblici, farmacie,

supermercati, presidi medici ecc. E' oggetto di stima l'appartamento residenziale contraddistinto con l'interno 6, facente parte di un fabbricato costituito da unità immobiliari riuniti in condominio con accessi indipendenti al piano terra e scala comune per accesso al piano primo. Il fabbricato si compone di due piani, terra ,primo e sottotetto destinato a soffitta. La copertura è realizzata a tetto. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, doppia tamponatura in laterizio per i muri perimetrali, singola per i divisori interni. I prospetti del fabbricato sono stati rivestiti in parte in cortina ed intonaco e parte è stata lasciata a vista a cemento come le scale di accesso, i balconi e bellatoi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1473, Sub. 12, Categoria A2, Graffato Sub. 26

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

Valore di stima del bene: € 58.190,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Metodologia di stima adottata

Se la ragione pratica della stima , come indicato in premesse del presente giudizio, identifica chiaramente nel più probabile prezzo di mercato l'angolo visuale economico il bene d stimare, certamente è più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

Articolazione del bene oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

Specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;

Determinazione del valore complessivo del bene mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria immobiliare.

In conclusione, il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articola nella ricerca del più probabile valore di mercato attraverso le seguenti fasi:

procedimento sintetico definitivo con metodo "sintetico comparativo"

Sintesi valutativa finale.

F.4 Fase applicativa - Elaborazioni estimali.

F.4.1 Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica con metodo sintetico comparativo.

Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della diversa ubicazione e del diverso grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi.

Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica comparativa.

In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche, tale confronto ha determinato un valore medio unitario pari a €/mq. 1.100,00 per un importo complessivo di €. 58.190,00.

A tale valore economico determinato andrà deprezzato degli oneri del 10% per assenza garanzia vizi. Deprezzamento del bene in funzione dei lavori da eseguire per il ripristino dello stato dei luoghi pari a €. 4.300,00, in quanto non conforme e non regolarizzabile ai sensi del D.M. 05 Luglio 1975.

Il valore di stima finale è pari ad €. 48.071,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - VIA GIOVANNI VERGA 55, interno 6, piano TERRA | 52,90 mq | 1.100,00 €/mq | € 58.190,00 | 100,00% | € 58.190,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 58.190,00 |

Valore di stima: € 58.190,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Ripristino stato dei luoghi | 4300,00 | € |
| Deprezzamento degli oneri per assenza garanzia vizi | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 48.071,00



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

Poli, li 08/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gordiani Alessandro

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Altri allegati - Atto notarile
- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Tavola del progetto - Rilievo.
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Concessione edilizia - n. 79/2002
- ✓ Concessione edilizia - Variante n. 64/2003
- ✓ Altri allegati - Richiesta accesso atti.
- ✓ Google maps



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA GIOVANNI VERGA 55, interno 6, piano TERRA
 L'esecuzione immobiliare riguarda la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente cespito immobiliare sito in Tivoli (Rm) , Via Giovanni Verga , 55 - Piano terra _ Int. 6 Il complesso residenziale è ubicato in una zona periferica del Comune di Tivoli, sono presenti tutte le utenze domestiche, meno il collegamento con le principali urbanizzazioni secondarie quali scuole, giardini pubblici, farmacie, supermercati, presidi medici ecc. E' oggetto di stima l'appartamento residenziale contraddistinto con l'interno 6, facente parte di un fabbricato costituito da unità immobiliari riuniti in condominio con accessi indipendenti al piano terra e scala comune per accesso al piano primo. Il fabbricato si compone di due piani, terra ,primo e sottotetto destinato a soffitta. La copertura è realizzata a tetto. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, doppia tamponatura in laterizio per i muri perimetrali, singola per i divisori interni. I prospetti del fabbricato sono stati rivestiti in parte in cortina ed intonaco e parte è stata lasciata a vista a cemento come le scale di accesso, i balconi e bellatoi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1473, Sub. 12, Categoria A2, Graffato Sub. 26 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente l'edificio è inserito in zona di Piano Particolareggiato C3 2 (estensiva) con le seguenti limitazioni urbanistiche: - Indici di fabbricabilità pari a: 1.12 Mc/Mq. - Altezza dell'ededificio: Consentita mt. 7.50 Di progetto mt. 6.40 - Distanza minima dai confini : ml. 5.00 - Distanza minima della costruzioni: ml. 10.00

Prezzo base d'asta: € 48.071,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.071,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Tivoli (RM) - VIA GIOVANNI VERGA 55, interno 6, piano TERRA | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1473, Sub. 12, Categoria A2, Graffato Sub. 26 | Superficie | 52,90 mq |
| Stato conservativo: | Previa attestata indagine lo stato generale dell'unità immobiliare si presenta , internamente, in sufficiente stato di conservazione (appartamento disabitato da tempo) con una necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria sia per piccole riparazioni che per il ripristino dello stato dei luoghi per opere eseguite senza autorizzazione in quanto non regolarizzabili. | | |
| Descrizione: | L'esecuzione immobiliare riguarda la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente cespito immobiliare sito in Tivoli (Rm) , Via Giovanni Verga , 55 - Piano terra _ Int. 6 Il complesso residenziale è ubicato in una zona periferica del Comune di Tivoli, sono presenti tutte le utenze domestiche, meno il collegamento con le principali urbanizzazioni secondarie quali scuole, giardini pubblici, farmacie, supermercati, presidi medici ecc. E' oggetto di stima l'appartamento residenziale contraddistinto con l'interno 6, facente parte di un fabbricato costituito da unità immobiliari riuniti in condominio con accessi indipendenti al piano terra e scala comune per accesso al piano primo. Il fabbricato si compone di due piani, terra ,primo e sottotetto destinato a soffitta. La copertura è realizzata a tetto. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, doppia tamponatura in laterizio per i muri perimetrali, singola per i divisori interni. I prospetti del fabbricato sono stati rivestiti in parte in cortina ed intonaco e parte è stata lasciata a vista a cemento come le scale di accesso, i balconi e bellatoi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

