
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.000,00	14



INCARICO

All'udienza del 21/07/2023, il sottoscritto Ing. Ricciardi Giuseppe, con studio in Via di prato cornelio, 120 - 00125 - Roma (RM), email gricciardi@tin.it, PEC g.ricciardi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 52 358 849, Fax 06 233 227 202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VICOLO DEL CASALE DI S. NICOLA N. 205 - PAL A, edificio A, piano T (Coord. Geografiche: 41.994768, 12.344850)

DESCRIZIONE

Appartamento in villino abusivo in zona agricola tutelata, posto al piano terreno di vani 11, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 100, particella 879, piano T, categoria A/7, classe 7, rendita € 2.670.08, in zona scarsamente urbanizzata, con pochi servizi e lontana dai mezzi pubblici.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VICOLO DEL CASALE DI S. NICOLA N. 205 - PAL A, edificio A, piano T

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:



- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

confinante con part.874 e 886, strada poderale conducente al Vicolo del Casale San Nicola, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	243,00 mq	243,00 mq	1	243,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				243,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				243,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1995 al 26/04/2006	***	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 656
Dal 26/04/2006 al 06/04/2009		Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 879 Categoria F3 Piano T
Dal 06/04/2009 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 879, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9.5 Rendita € 166.816,00 Piano T



Dal 09/11/2015 al 20/10/2023	***	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 879, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11 Superficie catastale 243 mq Rendita € 267.008,00 Piano T
------------------------------	-----	--

i titolari catastali corrispondono 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
	100	879		6	A7	7	11	243 mq	2670,08 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Immobile abusivo su area di tutela dell'agro romano, per il quale è stata presentata domanda di condono per cui risulta reiezione n.607 del 14/10/2013, si allegano atti Comune di Roma per abbattimento ed acquisizione al patrimonio di Roma Capitale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato conservativo, presenti alcune macchie di umidità nei bagni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a.
Esposizione: Nord
Altezza interna utile m. 3,00
Str. verticali: pilastri in c.a.
Solai: travetti c.a. precompresso e pignatte
Copertura: a terrazzo, non praticabile
Manto di copertura: guaina bituminosa (da ristrutturare)
Pareti esterne ed interne: rivestimento intonaco verniciato, interni in muratura di forati intonacati e



verniciati

Pavimentazione interna: parte in marmo e piastrelle di ceramica e parte in parquet

Infissi esterni ed interni: portoncino di accesso blindato in ferro e vetro, porte tamburate, finestre in legno con doppi vetri

Volte: intonaco verniciato

Scale: non presenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenti termosifoni, citofono

Terreno esclusivo: viale di accesso

Posto auto: non presente

Soffitta, cantina o simili: non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore e figli conviventi, come da certificato anagrafico allegato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1995 al 20/10/2023	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fenoaltea Fabrizio	03/05/1995	40189	21468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/05/1995		17928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 1 aggiornate al 12/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 23/03/2020
Reg. gen. 32007 - Reg. part. 5538
Importo: € 150.000,00
Contro***

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/02/2023
Reg. gen. 12824 - Reg. part. 8949
Contro***

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale di Roma
Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008
Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14
Norma E_AGRO
Descrizione [ZTO E] > Agro Romano
Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio
Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10
Norma SP_03
Descrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
Norma AT6
Descrizione Area di tutela 6 - Agro Romano settentrionale, zona dell'alto Rio Galeria, lungo via della Storta
Norma taa_001
Descrizione Agro identitario
Norma pac_001
Descrizione Aree a connotazione specifica - Parchi archeologici e culturali

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Immobile abusivo su area di tutela dell'agro romano, per il quale è stata presentata domanda di condono per cui risulta reiezione n.607 del 14/10/2013, si allegano atti Comune di Roma per demolizione ed acquisizione al patrimonio di Roma Capitale.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VICOLO DEL CASALE DI S. NICOLA N. 205 - PAL A, edificio A, piano T
Appartamento in villino abusivo in zona agricola tutelata, posto al piano terreno di vani 11, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 100, particella 879, piano T, categoria A/7, classe 7, rendita € 2.670.08, in zona scarsamente urbanizzata, con pochi servizi e lontana dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 879, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 388.800,00

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene. Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore



globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile. È evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell'immobile è largamente condizionata infatti comprende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni similari non edificati.

STIMA PER VALORI UNITARI

Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive. Determinazione del valore in base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 1.400,00 – 2.000,00 al mq. (cfr. tabelle Borsa Immobiliare Roma, Osservatorio Agenzia del Territorio, Immobiliare.it). In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 1.600,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un discreto stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 1.600,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 1.600,00 x mq. 243,00 = € 388.800,00. Il valore viene stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile, più probabile a data attuale, è di € 388.800,00.

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili similari in zona pari a € 5,00 mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 5,00 x 243,00 x 12 = € 14.580,00. Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 14.580,00 x (1-0,30) = € 10.206,00 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 10.206,00/€ 388.800,00 = 2,63%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 388.800,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile e allo stesso tempo è gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è relativamente remoto.



In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un quindicennio (ma si riporta tabella con varie scadenze a disposizione del G.E. per le sue valutazioni).

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- A_f = valore finale del bene
- a = reddito netto annuo
- q = montante unitario
- n = annualità
- r = saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 14.580€), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo nel caso quindicennale:

$$A_f = € 14.580 (1,02^{15} - 1) / 0,03 = 168.107,00 €$$

ANNI	VALORE D'USO IN EURO	ARROTONDATO
10	106.403,00	€ 110.000,00
15	168.107,00	€ 170.000,00
20	236.147,00	€ 240.000,00

Pertanto il **Valore d'Uso** stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 170.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - VICOLO DEL CASALE DI S. NICOLA N. 205 - PAL A, edificio A, piano T	243,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 388.800,00	100,00%	€ 388.800,00
				Valore di stima:	€ 388.800,00

Valore di stima: € 388.800,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi di demolizione	35.000	€
assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10	%

Valore finale di stima (Valore d'uso): € 148.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile oggetto di causa identificato nel Lotto 1 è stato costruito SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO, su un terreno che ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale vigente, del Comune di Roma, nella perimetrazione relativa a ZONA ambientale tessuti/ambiti Agro Romano Aree agricole foglio 09.

-vincolo D.lgs. 22/01/2004 n.42 art. 142 co.1 Aree agricole identitarie: Valle dell'Arnone e del Fosso di S.M. Galeria.

tipologia della violazione accertata: art.31 D.P.R. 380/01

La Direzione Tecnica del Municipio XIV, in relazione alla comunicazione di constatata violazione urbanistica-edilizia per opere prive della prescritta concessione o autorizzazione pervenuta dal locale Comando di Polizia Municipale con prot.43776 del 18/10/2003, ha emesso nei confronti di ***

***, ai sensi dell'art.27 l.ii comma D.P.R. 380/01, la determinazione dirigenziale di sospensione immediata dei lavori n.2107 del 04/11/2003 prot.60660, in merito ad abusi edilizi realizzati in Vicolo Casale S. Nicola s.n.c. specificati nella "descrizione abuso" della comunicazione di constatata violazione urbanistica-edilizia, allegata in copia.

Con la medesima Determinazione Dirigenziale si dà inoltre comunicazione dell'avvio del procedimento sanzionatorio a carico del responsabile degli abusi edili ai sensi della L. 7 Agosto 1990 n. 241 artt.7 e seguenti nonché la facoltà di prendere visione degli atti e presentare memorie scritte e documenti nel corso dei venti giorni successivi alla notifica del provvedimento. Detta determinazione dirigenziale è stata regolarmente notificata in data 10/11/2003.

Avverso la suddetta determinazione dirigenziale è stato prodotto ricorso dinanzi al T.A.R. del Lazio.

Successivamente, a seguito del Mod. 23 prot.7993 del 10/02/2004 redatto dal tecnico del Municipio, il quale ha ritenuto su presupposti tecnici relativi all'abuso di applicare l'art. 27 c.2 del D.P.R. n.380/01, si è provveduto ad emettere la determinazione dirigenziale n.424 del 09/03/2004 che disponeva la demolizione d'ufficio del manufatto abusivo, inviata in data 12/03/2004 all'ufficio abusivismo centrale per l'esecuzione e contestuale notifica all'interessato.

In data 03/11/2003 il Corpo di Polizia Roma Capitale U.O.XIV Gruppo Montemario ha inviato il modello integrativo prot.46828 per prosecuzione delle opere abusivamente realizzate a seguito del quale è stata emessa la D.D. n.621 del 31/03/2004 ai sensi dell'art.2 c.2 inviata al Dirigente dell'Abusivismo Edilizio Centrale Massimo Miglio per l'esecuzione della stessa e la notifica all'interessato in ottemperanza alla nota del Segretariato Generale prot.28917 del 15/12/2003.

In data 04/07/2004 con nota prot.36700 il Corpo di Polizia Roma Capitale U.O. XIV Gruppo Montemario ha inviato ulteriore modello integrativo per prosecuzione delle opere al quale non è stato dato seguito poiché risultava presentata istanza di condono edilizio in data 30/06/2004 prot.0/526015.

Tale domanda è stata respinta.



Per quanto sopra detto il bene oggetto di causa risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001).

Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso" e vanno detratti i costi di demolizione pari ad € 35.000,00.

Valore finale di stima (Valore d'uso): € 148.000,00

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.

Roma, li 20/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ricciardi Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 12/001/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - visura agibilità (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Report di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 14/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - valori immobiliari (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza e famiglia (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documenti Direzione Tecnica XIV Mun. (Aggiornamento al 20/02/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VICOLO DEL CASALE DI S. NICOLA N. 205 - PAL A, edificio A, piano T
Appartamento in villino abusivo in zona agricola tutelata, posto al piano terreno di vani 11, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 100, particella 879, piano T, categoria A/7, classe 7, rendita € 2.670.08, in zona scarsamente urbanizzata, con pochi servizi e lontana dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 879, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14 Norma E_AGRO Descrizione [ZTO E] > Agro Romano Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 Norma SP_03 Descrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio Agrario di Rilevante Valore Norma AT6 Descrizione Area di tutela 6 - Agro Romano settentrionale, zona dell'alto Rio Galeria, lungo via della Storta Norma taa_001 Descrizione Agro identitario Norma pac_001 Descrizione Aree a connotazione specifica - Parchi archeologici e culturali

Prezzo base d'asta: € 148.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - VICOLO DEL CASALE DI S. NICOLA N. 205 - PAL A, edificio A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 879, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	243,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato conservativo, presenti alcune macchie di umidità nei bagni		
Descrizione:	Appartamento in villino abusivo in zona agricola tutelata, posto al piano terreno di vani 11, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 100, particella 879, piano T, categoria A/7, classe 7, rendita € 2.670.08, in zona scarsamente urbanizzata, con pochi servizi e lontana dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore e figli conviventi, come da certificato anagrafico allegato		

