
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Franzetti Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
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.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.349,96	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 24/09/2022, il sottoscritto Geom. Franzetti Daniele, con studio in Via Santa Lucia 286 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email studiofranzetti@gmail.com, PEC daniele.franzetti@geopec.it, Tel. 06 31050717, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Turania (RI) - VIA LUCIANO MANARA 7, piano 1

DESCRIZIONE

Immobile all'interno di un fabbricato sito nel centro storico di Turania costituito da due piani fuori terra in sufficiente stato di manutenzione.

L'immobile è collocato su strada interna di non facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano.

La palazzina che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture economiche, i rivestimenti di facciata sono in intonaco tinteggiato e pietra naturale.

All'immobile in oggetto si accede da via Luciano Manara tramite una rampa di scale.

L'appartamento si trova al primo piano e si compone di un ingresso/cucina, di un soggiorno, disimpegno, bagno e 2 camere; completa la proprietà un balcone.

Gli infissi sono in alluminio ed in normale stato di manutenzione, come anche lo stato degli intonaci e delle pitture.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo.

Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- le pavimentazioni risultano essere rivestite in laminato e gres;

- i soffitti e le pareti sono tinteggiati;

- le porte interne risultano essere tamburate;

- gli infissi esterni risultano essere in alluminio;

Per il seguente immobile, che ha un'altezza prevalente di mt 2,30, vengono calcolate le seguenti superfici:

Superficie commerciale abitazione: mq 73,23

Superficie balcone: mq 6,47

Superficie veranda: mq 2,03

Impianto idrico: l'immobile è fornito di acqua diretta;

Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia;

Impianto telefonico: l'immobile non è dotato di impianto telefonico;

Impianto gas: l'immobile è dotato di gas di rete;

L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turania con i seguenti identificativi:

- Appartamento: f. 3, p.lla 114, sub. 6, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, sup. catastale 75 mq, per una rendita di € 130,15

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 ubicato a Turania (RI) - VIA LUCIANO MANARA 7, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile è stato costruito precedentemente il 1939 (si riporta in allegato scheda catastale primo accatastamento)

L'immobile risulta acquistato dai Sigg. **** Omissis **** con atto Rep. 25426 del 25/02/2011 dai Sigg.ri **** Omissis **** divenuti proprietari con Atto Rep. 20993 del 29/07/1993

A seguito delle visure ipotecarie risulta solamente una trascrizione contro i Sigg.ri dai Sigg. **** Omissis ****; Atto di pignoramento immobili Rep. 2993 del 20/07/2022 dove viene pignorato l'immobile oggetto di stima.

Premesso quanto sopra descritto, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con Atto del 25/02/2011 Pubblico ufficiale VALENTE MATTIA Sede PESCARA (AQ) Repertorio n. 25426 i Sigg.ri **** Omissis **** acquistano dai Sigg.ri **** Omissis ****.

I Sigg.ri **** Omissis **** hanno acquistato l'immobile con Atto del 29/07/1993 Pubblico ufficiale FEDERICI ANGELO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 20993 dai Sigg.ri **** Omissis ****

CONFINI



L'immobile confina per tre lati con Via Luciano Manara e Via Comunale ed un lato con altro appartamento

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,23 mq	76,70 mq	1	76,70 mq	2,30 m	primo
Totale superficie convenzionale:				76,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 114, Sub. 4 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,08
Dal 29/07/1993 al 25/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 114, Sub. 4 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 37,18
Dal 25/02/2011 al 31/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 114, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 130,15 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	114	6		A3	2	4,5	75 mq	130,15 €	1	



Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è difforme sia dal progetto che dallo stato attuale in quanto sono eseguite delle opere senza titolo urbanistico.

La planimetria catastale è difforme in quanto non sono stati rappresentati la tettoia posizionata sul balcone ed è stato eseguito un ampliamento sul terrazzino d'ingresso.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, cpc e la documentazione risulta completa

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta abitabile in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato ha ingresso indipendente e non risulta facente parte di alcun condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ingresso Sud, camere Nord

Altezza interna utile: 2.40 mt

Str. verticali: muratura portante

Solai: laterocemento

Copertura: a falde in legno e laterizi

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato



Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: pavimenti in laminato, bagni in maiolica

Infissi esterni ed interni: porte tamburate, infissi in alluminio

Scale esterne in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico autonomo mediante caldaia a gas e caldaia a pellet

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato saltuariamente dai Sigg.ri **** Omissis ****, in qualità di proprietari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 29/07/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1993 al 25/02/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FEDERICI ANGELO	29/07/1993	20993	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di RIETI	07/08/1993	5830	4724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE MATTIA	25/02/2011	25426	12832
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di RIETI	15/03/2011	2413	1813
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Rieti aggiornate al 20/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Rieti il 09/08/2022
Reg. gen. 8013 - Reg. part. 6814
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica:
Programma di Fabbricazione Destinazione Urbanistica: "Zona A Centro Storico"

PRESCRIZIONI:

Modalità di attuazione: concessione edilizia.

Norme speciali: sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazione dei



volumi.

VINCOLI:

La particella è soggetta al vincolo sismico L. n. 67 del 2/02/1974

La particella è assoggettata al Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lvo 22/01/2004 n. 42

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato precedentemente il 1939, anno in cui è passato dal Vecchio Catasto, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

In assenza di progetto la preesistenza viene data dalla pianta d'impianto catastale ricavato dai modelli catastali d'impianto.

Visualizzati i modelli 1 e 5 catastali, questi sono privi di planimetrie, per cui in data 24/11/2010 è stata depositata planimetria catastale; quest'ultima però è difforme dallo stato di fatto dell'immobile: è presente un ampliamento a ridosso delle scale sul pianerottolo d'ingresso ed una tettoia sul balcone sul lato nord

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

Essendo un unico immobile si è creato un solo lotto

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Turania (RI) - VIA LUCIANO MANARA 7, piano 1
Immobile all'interno di un fabbricato sito nel centro storico di Turania costituito da due piani fuori terra in sufficiente stato di manutenzione. L'immobile è collocato su strada interna di non facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano. La palazzina che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture economiche, i rivestimenti di facciata sono in intonaco tinteggiato e pietra naturale. All'immobile in oggetto si accede da via Luciano Manara tramite una rampa di scale. L'appartamento si trova al primo piano e si compone di un ingresso/cucina, di un soggiorno, disimpegno, bagno e 2 camere; completa la proprietà un balcone. Gli infissi sono in alluminio ed in normale stato di manutenzione, come anche lo stato degli intonaci e delle pitture. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo. Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche: - le pavimentazioni risultano essere rivestite in laminato e gres; - i soffitti e le pareti sono tinteggiati; - le porte interne risultano essere tamburate; - gli infissi esterni risultano essere in alluminio; Per il seguente immobile, che ha un'altezza prevalente di mt 2,30, vengono calcolate le seguenti superfici: Superficie commerciale abitazione: mq 73,23 Superficie balcone: mq 6,47 Superficie veranda:mq 2,03 Impianto idrico: l'immobile è fornito di acqua diretta; Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia; Impianto telefonico: l'immobile non è dotato di impianto telefonico; Impianto gas: l'immobile è dotato di gas di rete; L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turania con i seguenti identificativi: - Appartamento: f. 3, p.lla 114, sub. 6, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, sup. catastale 75 mq, per una rendita di € 130,15
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 114, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.852,70
Non avendo reperito comparabili nel comune di Turania, la ricerca si è estesa ai paesi limitrofi, trovando un immobile in vendita ed uno in affitto, potendo così permetterci di calcolare il valore con il sistema della Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization).

Gli immobili usati per il calcolo del tasso di capitalizzazione sono:

Appartamento - Via Roma, 20 - COLLEGIOVE (RI) - Comparabile A

Immobile composto da bagno, camera da letto, salone con angolo cottura. Si vende arredata e dispone di una cantina che può essere ristrutturata ed adibita a nuova parte integrante della casa. È una casa vacanze ottima per chi ama la montagna

Superficie commerciale 60,00 m² Prezzo richiesto 50.000,00 €

Appartamento - Via Sabino, 20 - NESPOLO (RI) - Comparabile B



Affittiamo lungo periodo a persone motivate, volenterose e amanti degli animali e della vita in montagna, e soprattutto della libertà di respirare, la dependance del nostro Ecovillaggio La Riserva Aurea, con la sua cucina e il suo bagno. Ha anche un suo terrazzo e un giardinetto e affaccia sugli orti e sul laghetto. Si trova sotto la grande terrazza dell'edificio principale e chi verrà ad abitarvi potrà organizzare i suoi eventi nella casa, sulla terrazza e nei pressi del laghetto. Siamo a Nespolo Sabino, a 900m di altitudine, nel Lazio al confine con l'Abruzzo, nella Riserva Naturale dei Monti Navegna e Cervia, a pochi km dal Lago del Turano e a circa un'ora di auto o di treno da Roma.

Superficie commerciale 59,75 m²

Sup. esterna esclusiva 25,00 m²

Affitto richiesto annuo 3'000,00 €

Calcolo Reddito Lordo Appartamento Via Luciano Manara, 7 - TURANIA (RI)

Canone lordo annuo 65,18*2,65*12 = 2'072,72

Il Saggio Redditi e Prezzi è posto pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi: 6,0201 %

Stima a Capitalizzazione Diretta

Reddito Lordo 3'000,00 €

Reddito costante: 3'000,00 €

Saggio capitalizzazione: 6,0201 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.

Tale valore è uguale a 49'852,70

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Turania (RI) - VIA LUCIANO MANARA 7, piano 1	76,70 mq	76,00 €/mq	€ 49.852,70	100,00%	€ 49.852,70
Valore di stima:					€ 49.852,70

Valore di stima: € 49.852,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Computo Metrico Estimativo Difformità	17650,00	€

Valore finale di stima: € 32.349,96



Al valore trovato in precedenza andranno poi detratti i costi per le difformità riscontrate in fase di sopralluogo: tettoia balcone sul retro e chiusura balconcino di ingresso con tettoia e vetrate:
€ 49'852,70 - 17'650,00 = € 32'202,70 arrotondato ad € 32'000,00

Pertanto per l'immobile classificato come Appartamento Via Luciano Manara, 7 - TURANIA (RI)
il Valore di mercato alla data di stima del 07/03/2023 è pari a 32.000,00 € per 76,7 m² pari a 417,21 €/m²

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

Fonte Nuova, li 19/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Franzetti Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Pignoramento immobile (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Modello 5 catastale (Aggiornamento al 15/05/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Modello 1 catastale (Aggiornamento al 20/03/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota trascrizione (Aggiornamento al 27/10/2022)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 27/10/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 27/10/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 21/10/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 21/10/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Accesso agli atti (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia di stima (Aggiornamento al 19/09/2023)



✓ N° 1 Altri allegati - Computo Metrico Estimativo difformità (Aggiornamento al 19/09/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Turania (RI) - VIA LUCIANO MANARA 7, piano 1
Immobile all'interno di un fabbricato sito nel centro storico di Turania costituito da due piani fuori terra in sufficiente stato di manutenzione. L'immobile è collocato su strada interna di non facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano. La palazzina che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture economiche, i rivestimenti di facciata sono in intonaco tinteggiato e pietra naturale. All'immobile in oggetto si accede da via Luciano Manara tramite una rampa di scale. L'appartamento si trova al primo piano e si compone di un ingresso/cucina, di un soggiorno, disimpegno, bagno e 2 camere; completa la proprietà un balcone. Gli infissi sono in alluminio ed in normale stato di manutenzione, come anche lo stato degli intonaci e delle pitture. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo. Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche: - le pavimentazioni risultano essere rivestite in laminato e gres; - i soffitti e le pareti sono tinteggiati; - le porte interne risultano essere tamburate; - gli infissi esterni risultano essere in alluminio; Per il seguente immobile, che ha un'altezza prevalente di mt 2,30, vengono calcolate le seguenti superfici: Superficie commerciale abitazione: mq 73,23 Superficie balcone: mq 6,47 Superficie veranda:mq 2,03 Impianto idrico: l'immobile è fornito di acqua diretta; Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia; Impianto telefonico: l'immobile non è dotato di impianto telefonico; Impianto gas: l'immobile è dotato di gas di rete; L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turania con i seguenti identificativi: - Appartamento: f. 3, p.lla 114, sub. 6, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, sup. catastale 75 mq, per una rendita di € 130,15
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 114, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: Programma di Fabbricazione Destinazione Urbanistica: "Zona A Centro Storico" PRESCRIZIONI: Modalità di attuazione: concessione edilizia. Norme speciali: sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazione dei volumi. VINCOLI: La particella è soggetta al vincolo sismico L. n. 67 del 2/02/1974 La particella è assoggettata al Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lvo 22/01/2004 n. 42

Prezzo base d'asta: € 32.349,96



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.349,96

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Turania (RI) - VIA LUCIANO MANARA 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 114, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	76,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitabile in buono stato di conservazione		
Descrizione:	<p>Immobile all'interno di un fabbricato sito nel centro storico di Turania costituito da due piani fuori terra in sufficiente stato di manutenzione. L'immobile è collocato su strada interna di non facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano. La palazzina che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture economiche, i rivestimenti di facciata sono in intonaco tinteggiato e pietra naturale. All'immobile in oggetto si accede da via Luciano Manara tramite una rampa di scale. L'appartamento si trova al primo piano e si compone di un ingresso/cucina, di un soggiorno, disimpegno, bagno e 2 camere; completa la proprietà un balcone. Gli infissi sono in alluminio ed in normale stato di manutenzione, come anche lo stato degli intonaci e delle pitture. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo. Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche: - le pavimentazioni risultano essere rivestite in laminato e gres; - i soffitti e le pareti sono tinteggiati; - le porte interne risultano essere tamburate; - gli infissi esterni risultano essere in alluminio; Per il seguente immobile, che ha un'altezza prevalente di mt 2,30, vengono calcolate le seguenti superfici: Superficie commerciale abitazione: mq 73,23 Superficie balcone: mq 6,47 Superficie veranda:mq 2,03 Impianto idrico: l'immobile è fornito di acqua diretta; Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia; Impianto telefonico: l'immobile non è dotato di impianto telefonico; Impianto gas: l'immobile è dotato di gas di rete; L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turania con i seguenti identificativi: - Appartamento: f. 3, p.lla 114, sub. 6, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, sup. catastale 75 mq, per una rendita di € 130,15</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato saltuariamente dai Sigg.ri **** Omissis ****, in qualità di proprietari		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Rieti il 09/08/2022
Reg. gen. 8013 - Reg. part. 6814
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

