

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'onofrio Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 436/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Firmato Da: D'ONOFFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 436/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.183,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



All'udienza del 02/03/2024, il sottoscritto Arch. D'onofrio Barbara, con studio in Piazza Santa Croce n° 3 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.donofriobarbara@gmail.com, PEC b.donofrio@pec.archrm.it, Tel. 0774555312, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcinazzo Romano (RM) - Viale San Giovanni Bosco n. SNC, edificio A, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°50'59.6"N 13°10'12.6"E)



Localizzazione e Struttura

L'immobile periziato è situato al piano terra di un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello interrato. L'appartamento beneficia di una buona esposizione e di una posizione accessibile anche dall'esterno senza accedere dal portone condominiale avendo un cancelletto che affaccia proprio nel vialetto esterno condominiale.

Composizione Interna

L'appartamento è costituito dalle seguenti stanze:

Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Camera da Letto, Bagno.

Balcone: Originariamente progettato come spazio esterno, è stato chiuso con delle vetrate per creare una nuova stanza che si affaccia direttamente sul giardino.

Corte Annessa ad Uso Esclusivo: Un giardino privato con alberi ad alto fusto e una vegetazione rigogliosa.

Caratteristiche Stilistiche:



L'appartamento è arredato in stile rustico, caratterizzato da:

Rivestimenti delle Pareti: Tavole di legno dello stesso colore dei mobili, conferendo un aspetto uniforme e armonioso.

Arredo: Mobili in stile rustico che contribuiscono a creare un'atmosfera calda e accogliente, tipica delle abitazioni di montagna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/06/2024.

Custode delle chiavi: Dott. Alberto Irti

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.

- . Allegato 1- Verbale primo accesso
- . Allegato 2 Richiesta accesso agli atti

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcinazzo Romano (RM) - Viale San Giovanni Bosco n. SNC, edificio A, interno 1, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sig. xxxxxxxxxxxxxxx risiede nel Comune di Pomezia (RM) in via Rimini n° 5 - Lettera C- Interno n° 23

Da certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia e di Stato Libero del Comune di Pomezia, l'esecutato



xxxxxxxxxxxxx risulta di stato civile libero.

- . Allegato 5- Atto di Proprietà
- . Allegato 6- Certificati anagrafici

CONFINI

Appartamento posto al Piano Terra distinto all' interno 1 dell'edificio "A", è confinante a nord con atrio condominiale , a cui segue l'appartamento distinto dal sub 3 e sub 4, ad est con l'appartamento distinto dal sub 2, a sud con la strada privata e la rampa di accesso al garage, ed a ovest e con la strada privata salvo altri.

- . Allegato 3- Estratto di mappa
- . Allegato 13- Elaborato planimetrico



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	3,50 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	T
Giardino	161,00 mq	161,00 mq	0,18	28,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla categoria esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo residenziale oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio.

Sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio.

Il ragguglio è effettuato attraverso un coefficiente che esprime il rapporto tra valore unitario e mq della destinazione in esame e quello del vano principale, i coefficienti correttivi adottati sono quelli indicati dall'Azienda per il Mercato Immobiliare delle Camere di Commercio, approvati della Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1961 al 13/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 356/357, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,18
Dal 13/04/2016 al 15/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 356/357, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 167,85
Dal 15/04/2016 al 30/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 356/357, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 31 mq Rendita € 167,85
Dal 30/05/2017 al 08/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 357, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

. Allegato 4- Visura Storica

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	357	1		A3	U	2,5 vani	36 mq	167,85 €	T	356

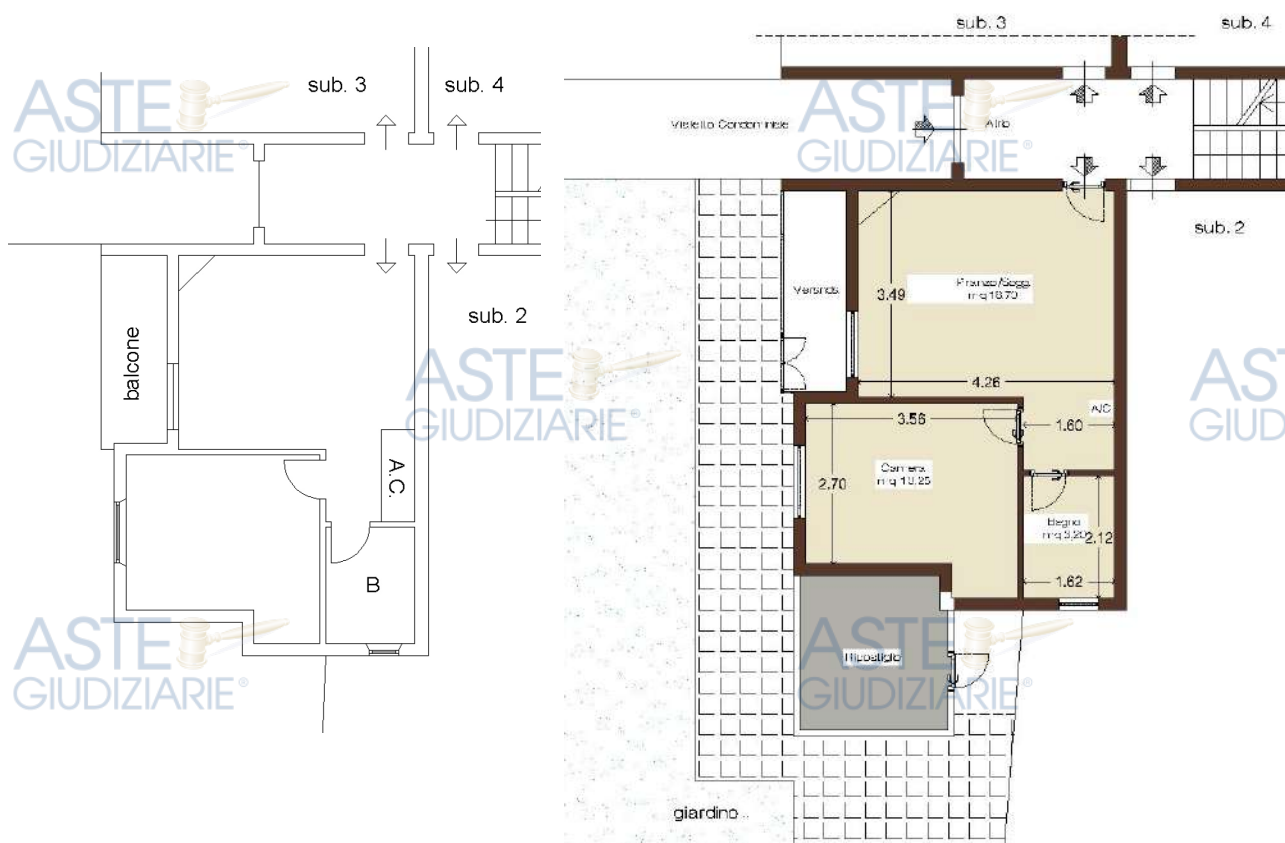
Corrispondenza catastale

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si evidenzia che la planimetria catastale della civile abitazione censita al foglio 23 part.IIa 357 sub 1, non è conforme allo stato dei luoghi, come è stato accertato in fase di rilievo, tali difformità consistono nella realizzazione di una vetrata a chiusura di un balcone e della realizzazione di una struttura in legno addossata al muro perimetrale.

. Allegato 7- Planimetria Catastale



STATO CONSERVATIVO

L'immobile e l'area scoperta sono in buono stato di conservazione.

L'area scoperta parzialmente pavimentata e parzialmente a prato ospita alberi ad alto fusto e siepi che costeggiano la recinzione.

. Allegato 8- Rilievo fotografico

. Allegato 8- Rilievo fotografico



PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale di due corpi di fabbrica architettonicamente e distributivamente identiche che ospitano 24 unità immobiliari.

L'appartamento è posto al piano terra della palazzina A, interno 1.

E possibile accedere all'immobile dall'atrio posto al piano terra del vano scala condominiale, oppure da un cancelletto pedonale posto sul vialetto condominiale dal quale si accede al giardino esclusivo dell'abitazione.

Il piano seminterrato è stato acquistato da un unico proprietario, in esso trova collocazione un serbatoio di acqua condominiale con una pompa che la distribuisce alle varie unità abitative pertanto ogni immobile ha il suo contatore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il 14.04.2006 con Atto di affrancazione il Comune di Arcinazzo ha dichiarato completamente affrancato e svincolato dall'uso civico gravante in favore del Comune di Arcinazzo Romano, l'appezzamento di terreno distinto al foglio 23 part. I.le 357-353-356 pertanto gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.

. Allegato 14- Atto di Affrancazione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord

- Altezza interna utile: Piano Terra ml 2.62
- Str. verticali: in c.a.
- Solai: latero-cemento
- Copertura: a doppia falda inclinata
- Manto di copertura: tegole in laterizio
- Pareti esterne ed interne: Intonaco esterno liscio-sbruffato e tinteggiato, mentre le pareti interne sono intonacate, tinteggiate e l'atrio del vano scala è rivestito in legno
- Pavimentazione interna: in gres porcellanato
- Infissi esterni ed interni: ante in legno con scuri in legno
- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla condotta comunale, nel piano seminterrato vi è una cisterna comune dalla quale viene inviata l'acqua con una pompa;
- Impianto elettrico sotto traccia con frutti ben distribuiti in tutti i locali;
- Impianto di riscaldamento con fan coil alimentati a Gpl;
- Impianto antenna televisiva;
- Impianto fognario con allaccio alla pubblica fognatura;
- Terreno esclusivo: alberi ad alto fusto
- Dotazioni condominiali : Cisterna acqua in comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1961 al 28/01/1982	**** Omissis ****	Variatione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/01/1982 al 27/01/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Nicola Ruffolo	28/01/1982			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Roma	11/02/1982			
Dal 28/01/1982 al 27/01/1985	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Nicola Ruffolo	28/01/1982	358587		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Roma	11/02/1982			
Dal 27/01/1985 al 12/10/2007	**** Omissis ****	Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/01/1985 al 12/10/2007	**** Omissis ****	Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			27/01/1985			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



		04/02/1986			
Dal 27/01/1985 al 12/10/2007	**** Omissis ****	Successione di Zeppieri Alberto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
			27/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2007 al 07/02/2014	**** Omissis ****	Successione di Zeppieri Patrizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2007 al 07/02/2014	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2007 al 07/02/2014	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2007 al 07/02/2014	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2014 al 28/07/2016	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2014 al 28/07/2016	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2014 al 28/07/2016	**** Omissis ****	Successione di Giulietta Esperia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vangi Francesco	28/07/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 2 aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 01/03/2022
Reg. gen. 10385 - Reg. part. 1723
Importo: € 89.110,00

Trascrizioni**• Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/12/2023
Reg. gen. 68650 - Reg. part. 49300
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

. Allegato 14- Trascrizioni

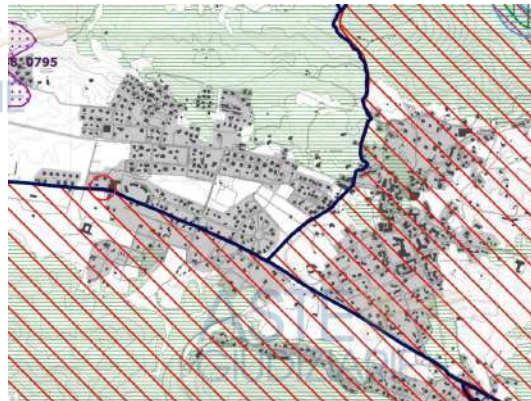
NORMATIVA URBANISTICA

Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene ad E1 di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del Paesaggio agrario.

I due fabbricati sono stati realizzati con Concessione Edilizia il 03/06/1978, protocollo 1692/77, nella lottizzazione Comunale in località "Altipiani di Arcinazzo" sui lotti C ed E.

Nel PTPR Tavola A il bene appartiene al Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Nel PTPR Tavola B il bene appartiene alle aree urbanizzate del PTPR non si rilevano vincoli



. Allegato 9- Ubicazione toponomastica
. Allegato 10- Inquadramento urbanistico



1. Concessione Edilizia rilasciata il 03/06/1978 prot. n° 1692/77

2. Certificato di Abitabilità negli archivi del Comune è stata reperita una richiesta fatta in data 18/08/2014 ma non il certificato rilasciato.

L'esperto estimatore ha rilevato che è stata realizzata una camera sul balcone con una vetrata, comportando un cambio di destinazione d'uso da balcone a camera e un aumento di cubatura.

Nel giardino è stata realizzata una struttura in legno e una piccola tettoia senza titoli abilitativi; la copertura è interamente in Eternit, quindi sarà necessario chiamare le squadre specializzate per lo smontaggio e lo smaltimento in discariche autorizzate.



Sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi previsto dalla Concessione Edilizia, demolendo la camera sul balcone di circa 14,00 mq, la struttura in legno di 7,30 mq e la tettoia di 3,00 mq, per una spesa di circa € 3.180,00 più iva di legge:

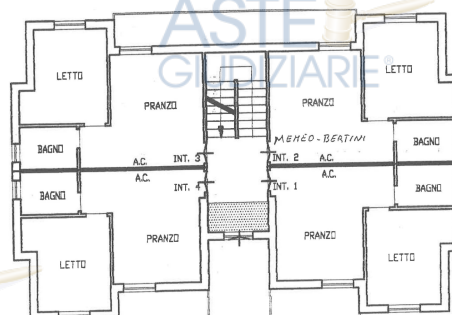
- Smontaggio e smaltimento eternit € 1.350,00
- rimozione, trasporto e smaltimento vetrata € 710,00
- Rimozione trasporto e smaltimento casetta di legno € 1.120,00

. Allegato 11- Rilievo Metrico

. Allegato 12- Titoli abilitativi

PALAZZINA "A" FOG. 28 PART. 357
PIANO TERRA - H=m 2,70 - PROPR. CONDOMINIALE

Superficie d'abuso
Ingresso = mq (utili) = 2,30x1,10 = mq 2,50



Pianta Piano terra approvata





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali:

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 430,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente non saldate: € 872,00

Quota preventivo spese approvate dal condominio: € 65,92

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcinazzo Romano (RM) - Viale San Giovanni Bosco n. SNC, edificio A, interno 1, piano T

Localizzazione e Struttura L'immobile periziato è situato al piano terra di un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello interrato. L'appartamento beneficia di una buona esposizione e di una posizione accessibile anche dall'esterno senza accedere dal portone condominiale avendo un cancelletto che affaccia proprio nel vialetto esterno condominiale. Composizione Interna L'appartamento è costituito dalle seguenti stanze: Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Bagno, Camera da Letto, Bagno. Balcone: Originariamente progettato come spazio esterno, è stato chiuso con delle vetrate per creare una nuova stanza che si affaccia direttamente sul giardino. Corte Annessa ad Uso Esclusivo: Un giardino privato con alberi ad alto fusto e una vegetazione rigogliosa. Caratteristiche Stilistiche: L'appartamento è arredato in stile rustico, caratterizzato da: Rivestimenti delle Pareti: Tavole di legno dello stesso colore dei mobili, conferendo un aspetto uniforme e armonioso. Arredo: Mobili in stile rustico che contribuiscono a creare un'atmosfera calda e accogliente, tipica delle abitazioni di montagna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 357, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 356

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

Valore di stima del bene: € 56.212,06

LOTTO 1

Casa di civile abitazione posta a Piano Terra in Via San Giovanni Bosco n° 1- località Altopiano di Arcinazzo – Arcinazzo Romano (RM).

Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	750,00	1050,00	900,00
Borsino immobiliare di Roma			950,00
Mercato immobiliare di Galliciano nel Lazio			750,00
Valore Medio			866,00

(valori riferiti al secondo semestre 2023)

Quotazione immobiliare Comune di San Vito Romano

Bene 1 : €/mq 866,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arcinazzo Romano (RM) - Viale San Giovanni Bosco n. SNC, edificio A, interno 1, piano T	64,91 mq	866,00 €/mq	€ 56.212,06	100,00%	€ 56.212,06
				Valore di stima:	€ 56.212,06

Valore di stima: € 56.212,06

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione parti abusive	3180,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 38.183,00

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.

Tivoli, li 07/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'onofrio Barbara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale primo accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso agli atti
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di proprietà
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ubicazione Toponomastica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo metrico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Titoli abilitativi
- ✓ N° 13 Altri allegati - Trascrizioni
- ✓ N° 14 Altri allegati - Affrancazione



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcinazzo Romano (RM) - Viale San Giovanni Bosco n. SNC, edificio A, interno 1, piano T

Localizzazione e Struttura L'immobile periziato è situato al piano terra di un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello interrato. L'appartamento beneficia di una buona esposizione e di una posizione accessibile anche dall'esterno senza accedere dal portone condominiale avendo un cancelletto che affaccia proprio nel vialetto esterno condominiale . Composizione Interna L'appartamento è costituito dalle seguenti stanze: Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Bagno, Camera da Letto, Bagno. Balcone: Originariamente progettato come spazio esterno, è stato chiuso con delle vetrate per creare una nuova stanza che si affaccia direttamente sul giardino. Corte Annessa ad Uso Esclusivo: Un giardino privato con alberi ad alto fusto e una vegetazione rigogliosa. Caratteristiche Stilistiche: L'appartamento è arredato in stile rustico, caratterizzato da: Rivestimenti delle Pareti: Tavole di legno dello stesso colore dei mobili, conferendo un aspetto uniforme e armonioso. Arredo: Mobili in stile rustico che contribuiscono a creare un'atmosfera calda e accogliente, tipica delle abitazioni di montagna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 357, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 356 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene ad E1 di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del Paesaggio agrario. I due fabbricati sono stati realizzati con Concessione Edilizia il 03/06/1978, protocollo 1692/77, nella lottizzazione Comunale in località "Altipiani di Arcinazzo" sui lotti C ed E. Nel PTPR Tavola A il bene appartiene al Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Nel PTPR Tavola B il bene appartiene alle aree urbanizzate del PTPR non si rilevano vincoli . Allegato 9- Ubicazione toponomastica . Allegato 10- Inquadramento urbanistico

Prezzo base d'asta: € 38.183,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 436/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.183,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arcinazzo Romano (RM) - Viale San Giovanni Bosco n. SNC, edificio A, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 357, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 356	Superficie	64,91 mq
Stato conservativo:	L'immobile e l'area scoperta sono in buono stato di conservazione. L'area scoperta parzialmente pavimentata e parzialmente a prato ospita alberi ad alto fusto e siepi che costeggiano la recinzione. Allegato 8- Rilievo fotografico		
Descrizione:	Localizzazione e Struttura L'immobile periziato è situato al piano terra di un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello interrato. L'appartamento beneficia di una buona esposizione e di una posizione accessibile anche dall'esterno senza accedere dal portone condominiale avendo un cancelletto che affaccia proprio nel vialetto esterno condominiale. Composizione Interna L'appartamento è costituito dalle seguenti stanze: Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Bagno, Camera da Letto, Bagno. Balcone: Originariamente progettato come spazio esterno, è stato chiuso con delle vetrate per creare una nuova stanza che si affaccia direttamente sul giardino. Corte Annessa ad Uso Esclusivo: Un giardino privato con alberi ad alto fusto e una vegetazione rigogliosa. Caratteristiche Stilistiche: L'appartamento è arredato in stile rustico, caratterizzato da: Rivestimenti delle Pareti: Tavole di legno dello stesso colore dei mobili, conferendo un aspetto uniforme e armonioso. Arredo: Mobili in stile rustico che contribuiscono a creare un'atmosfera calda e accogliente, tipica delle abitazioni di montagna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 01/03/2022
Reg. gen. 10385 - Reg. part. 1723
Importo: € 89.110,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 15/12/2023
Reg. gen. 68650 - Reg. part. 49300
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

