

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'onofrio Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 126/ 2023 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	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	8
Patti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima/ Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/ 2023 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.454,80	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24

All'udienza del 07/01/2024, 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@pecarchrm.it, Tel. 0774555312, Fax 0774 342111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Romano (RM) - Via Piave n° 26, piano Terra/ Primo



DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia si estende su due piani: il piano terra comprende un soggiorno/pranzo, un bagno, una camera da letto e un balcone; il piano sottotetto è costituito da un unico ambiente chiamato camera-soffitta, con un'altezza massima al colmo di 2.30 metri e minima di 1.40 metri. Nel piano sottotetto sono presenti una finestra Velux nel tetto e una finestra che conduce a una terrazza panoramica.

Si accede all'immobile tramite pochi gradini che conducono ad un ballatoio, l'entrata è indipendente.

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.

.Allegato 1- Richiesta accesso agli atti

.Allegato 12- Verbale primo accesso

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Romano (RM) - Via Piave n° 26, piano Terra/ Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Il Sig. _____ vende e trasferisce ai signori _____ che accettano ed acquistano in comune, indiviso ed in parti uguali fra loro il suddetto immobile.

.Allegato 13- Atto di proprietà

CONFINI

Bene confinante con Strada Comunale Viale Piave su due lati ed ad est con part.lla 60 e/o aventi causa, salvo altri

Allegato 18- Estratto di mappa



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,50 mq	52,85 mq	1	52,85 mq	2,70 m	terra
Balcone scoperto	4,65 mq	4,95 mq	0,25	1,24 mq	0,00 m	terra
Sottotetto (autonomo)	18,85 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	1,90 m	primo
Terrazza	14,80 mq	16,70 mq	0,25	4,17 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				86,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 08/10/1973	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 59, Sub. 1 Categoria A5
Dal 08/10/1973 al 20/12/2007	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 59, Sub. 1 Categoria A5 Q.3, Cons. 2,0 vani Rendita € 42,35
Dal 20/12/2007 al 28/02/2008	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 59, Sub. 1 Categoria A5 Q.3 Rendita € 42,35
Dal 28/02/2008 al 11/12/2008	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 59, Sub. 1 Categoria A4 Q.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 140,48
Dal 11/12/2008 al 23/12/2010	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 59, Sub. 501 Categoria A4 Q.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 144,61
Dal 23/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 59, Sub. 501 Categoria A4 Q.3, Cons. 3,5 vani

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/12/2008 prot. n° RM 1643862

Allegato 2- Visura storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	59	501		A4	3	3,5 vani	72,00 mq	169.91 €	terra/1	

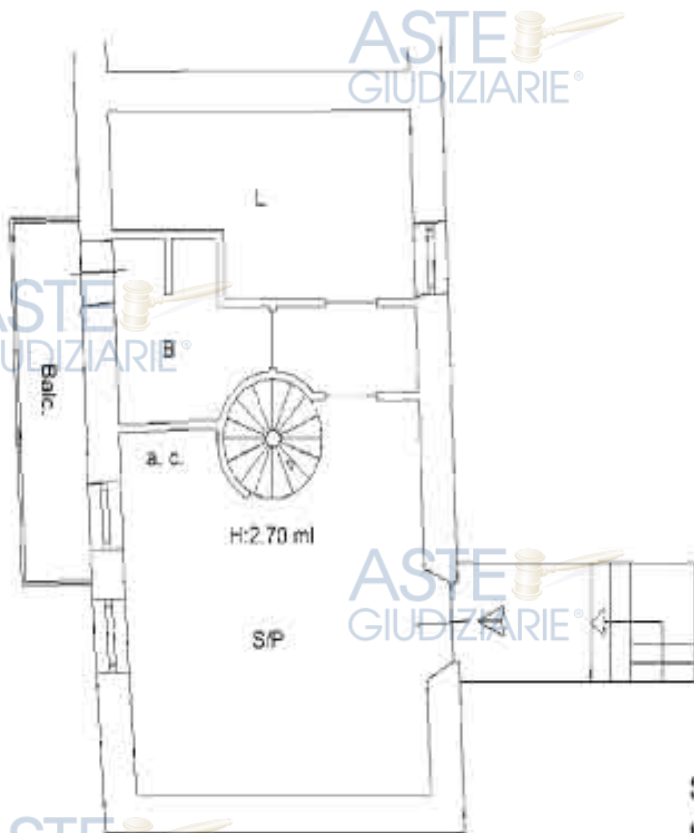
Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'immobile posto al Piano Terra non corrisponde allo stato dei luoghi. I tramezzi sono difformi, la planimetria non è stata aggiornata rispetto al progetto effettivamente realizzato in corso d'opera e successivamente depositato in Comune con la Richiesta di Agibilità prot. 3698 del 18.06.2009.

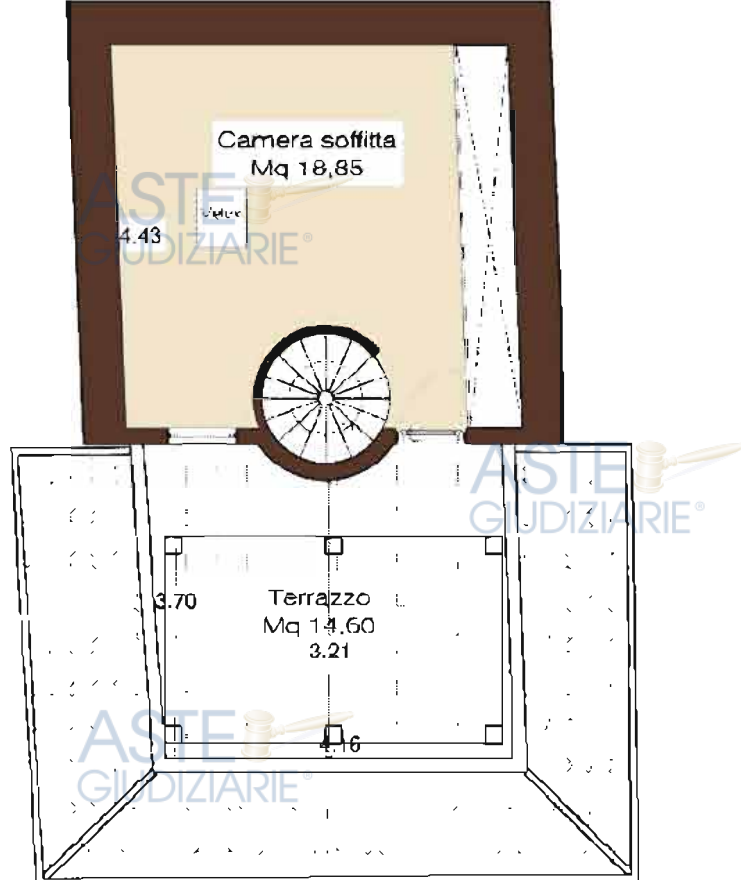
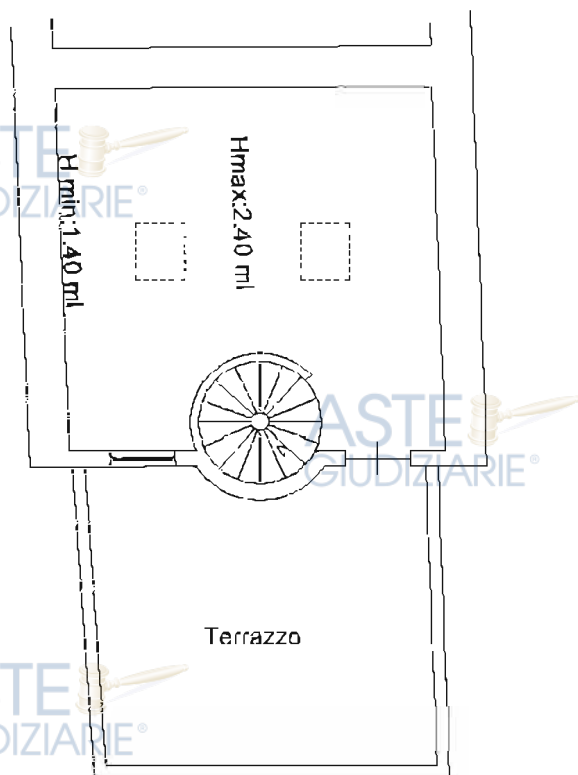
La planimetria catastale dell'immobile posto al Piano Sottotetto corrisponde allo stato dei luoghi.

Nella Visura Storica e nella Planimetria è riportato il numero civico 12, ma effettivamente il numero civico corretto è il numero 26, come si evince anche dal certificato di residenza di entrambi gli esecutati.

Piano Terra



Piano Sottotetto



Allegato 8- Planimetria catastale

PRECISAZIONI

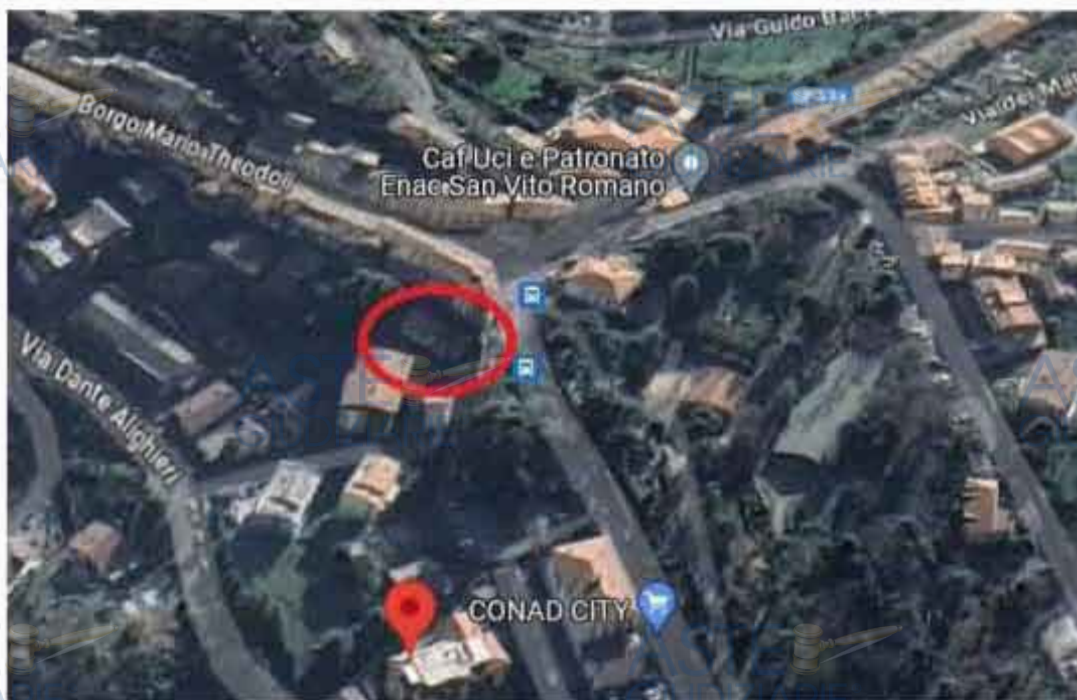
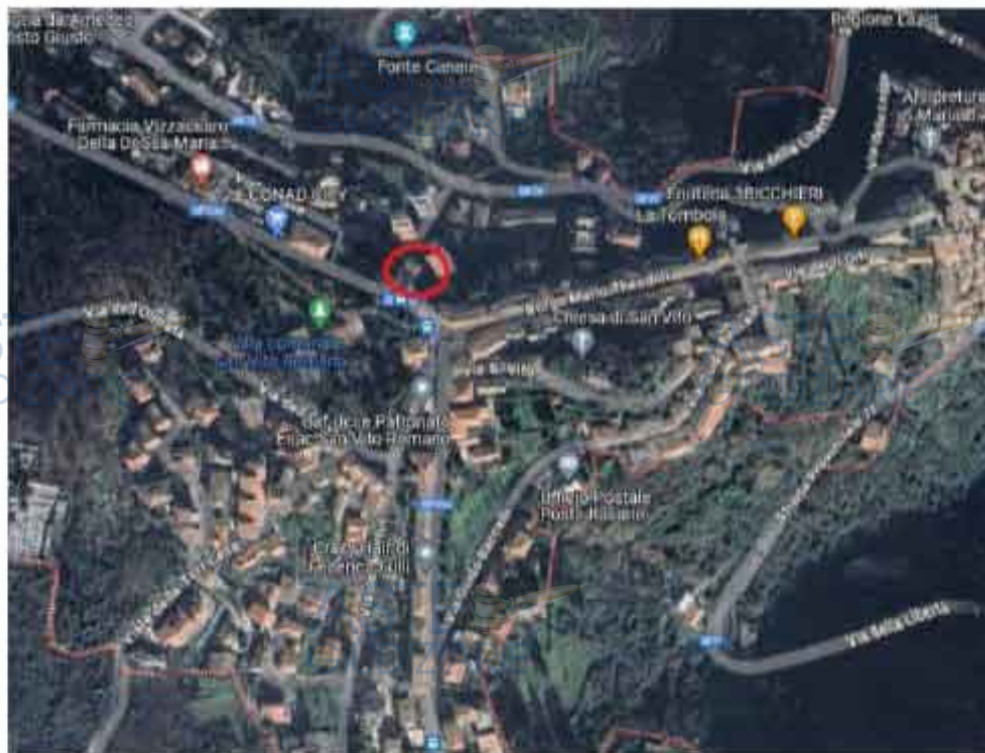
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è distribuito su quattro livelli sito su un terreno inclinato, con accesso da una strada superiore che porta al piano terra tramite un ballatoio, e da una strada inferiore che dà accesso ai due livelli inferiori al piano terra dove è locato l'immobile oggetto di perizia.



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA

Il fabbricato si trova nel centro storico, vicino a una delle principali vie della città, ed è raggiungibile solo a piedi, nonostante sia a breve distanza dalla via principale.



Allegato 9- Ubicazione ed accessibilità toponomastiche

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

È stato recentemente sottoposto ad una completa ristrutturazione. Sia il tetto di copertura che il solaio di calpestio tra il primo e il secondo piano sono in legno e presentano una orditura a vista. L'ingresso è accogliente e luminoso, con pavimenti in gres e pareti tinteggiate in tonalità chiare. La scala a chiocciola che conduce al primo piano è rivestita con una parete circolare di colore argento. Il bagno è ben rifinito e dotato di una porta finestra che dà accesso al balcone. Al primo piano si trova un unico grande ambiente adibito a camera da letto. Al primo piano l'isola nel solaio che ospita la scala è privo di parapetto e quindi necessario realizzarlo per mettere in sicurezza la camera.

. Allegato 17- Rilievo fotografico





Camera7 Soffitta

Bagno



Terrazzo



PARTI COMUNI

All'immobile si accede con una entrata indipendente.

Nei piani sottostanti vi sono altri immobili ma tutti con entrate indipendenti pertanto non hanno parti esterne in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Letta la cartografia degli usi civici presso il comune di San Vito Romano si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: L'altezza dell'abitazione al piano terra è di 2,70, la soffitta ha un'altezza minima di 1,40 m e massima di 2,30 m.

Str. verticali: muratura realizzata in blocchi di tufo e pietra.

Solai: in legno

Copertura: tetto a capanna a due falde realizzata mediante posa in opera di travi, travicelli ed assi in legno di castagno.

Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: pareti esterne realizzate in muratura, internamento l'appartamento è diviso da tramezzature in forati.

Pavimentazione interna: bicottura al piano terra e parquet al piano sottotetto

Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno, porte tamburate

Scala esterna: Scala in calcestruzzo armato con sbarco sull'ingresso principale dell'abitazione

Scala interna: Scala elicoidale che mette in comunicazione il piano terra con il sottotetto, autoportante in legno e ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla conduttura comunale;
- Impianto elettrico sotto traccia con frutti ben distribuiti in tutti i locali;
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano con corpi radianti;
- Impianto telefonico;
- Impianto antenna televisiva;
- Impianto fognario con allaccio alla pubblica fognatura

Soffitta: Piano sottotetto con altezza minima di 1,40 m e altezza massima di 2,30 m, presente un infisso tipo velux per consentire cambio dell'aria ed adeguata illuminazione al vano sopra citato.

Terrazzo: spazio esterno adibito a terrazzo di circa 14.60 mq a cui si accede dal piano sottotetto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis **** (Debitore)
 - **** Omissis **** (Debitore)
 - **** Omissis **** (RM) - (figlia)
 - **** Omissis **** (RM) - (figlio)
- (Vedere allegato n° 13)

**** Omissis **** hanno contratto matrimonio il giorno

. allegato n° 13- Stato di residenza e famiglia

. allegato n° 14- estratto di matrimonio

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/ 12/ 2007 al 28/ 02/ 2008	**** Omissis ****	Atto di sentenza di acquisto per usocapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli sezione Palestrina	20/ 12/ 2007	435/ 7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/ 01/ 2008	442	624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/ 02/ 2008 al 23/ 12/ 2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sbardella Patrizio	28/ 02/ 2008	87773	21853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palestrina (RM)	04/ 03/ 2008	7399	13339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/ 12/ 2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sbardella Patrizio	23/ 12/ 2010	91650	24298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. parl.
		Palestrina (RM)	24/ 12/ 2010	42909	73696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/ 12/ 2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sbardella Patrizio	23/ 12/ 2010	91650	24298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. parl.
		Palestrina (RM)	24/ 12/ 2010	42909	73696
		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 risulta attualmente invariata.

A l'intera piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuta per atto di sentenza per usucapione da parte di

Non si riscontrano atti di provenienza trascritti a favore di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/ 05/ 2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 24/ 12/ 2010
Reg. gen. 17285 - Reg. part. 73697
Quota: 100%
Importo: € 250.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Sbardella Patrizio
Data: 23/ 12/ 2010
N° repertorio: 91651
N° raccolta: 24299
Note: 1 - Annotazione n. 2458 del 11/ 03/ 2011 (EROGAZIONE A SALDO) Immobili attuali

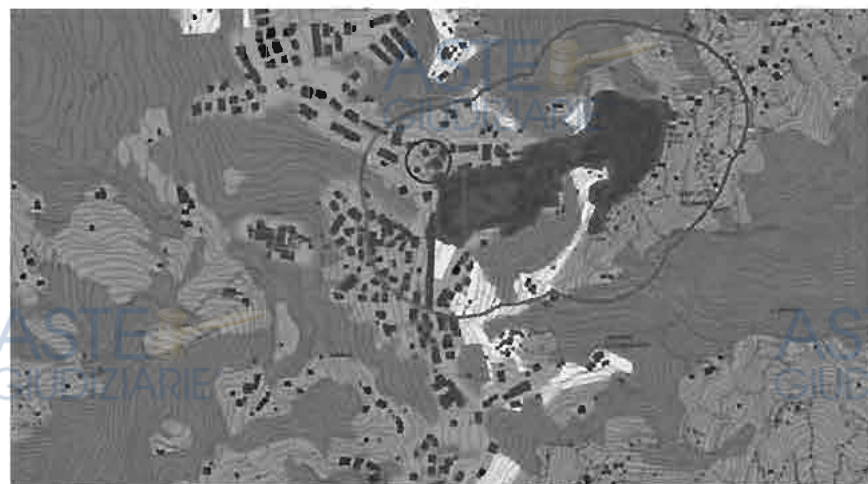
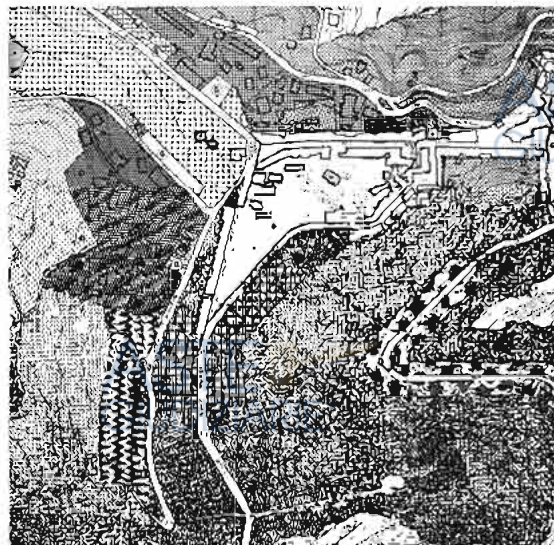
- **Atto di Compravendita tra vivi**
Trascritto a Roma il 24/ 12/ 2010
Reg. gen. 73696 - Reg. part. 42909
Quota: 100%
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/ 04/ 2023
Reg. gen. 21103 - Reg. part. 14493
Quota: piena proprietà 1/ 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

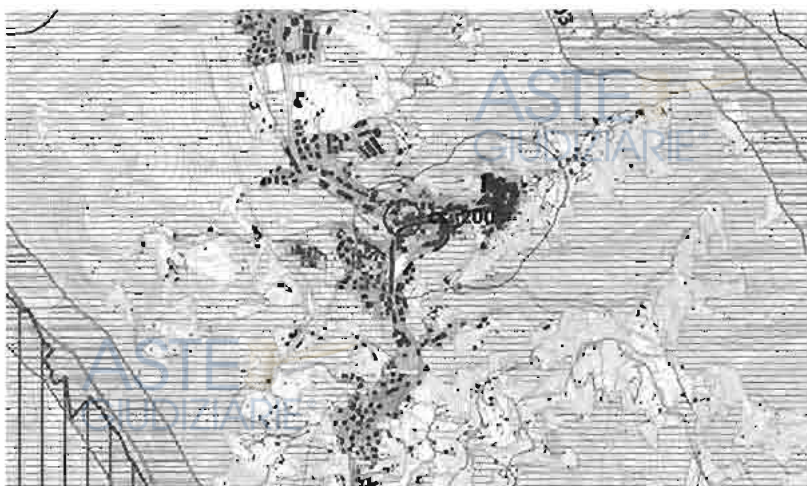
Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento,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

. allegato n° 15- Trascrizioni

Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona B- sottozona B2 di Completamento



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



Nel PTPR Tavola B il bene appartiene alle aree
urbanizzate

. allegato n° 10- Destinazione urbanistica e vincoli

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

1. Permesso di Costruire n° 2 del 15.04.2008
2. Nulla Osta del Genio Civile 02.04.2008
3. Variazioni al P.d.C. per rimozione solaio perchè ammalorato del 13.11.2008
4. Richiesta di Agibilità con ultime modifiche in corso d'opera apportate al piano terra- Prot. 3698 del 18.06.2009
5. Attestazione allaccio In Fogna

In data 16.07.2009 prot. 4240 Il Comune di San Vito Romano ha chiesto l'integrazione dei suddetti documenti al fine del rilascio del Certificato di Agibilità che ad oggi non sono stati ancora integrati: (Vedere allegato n°6)

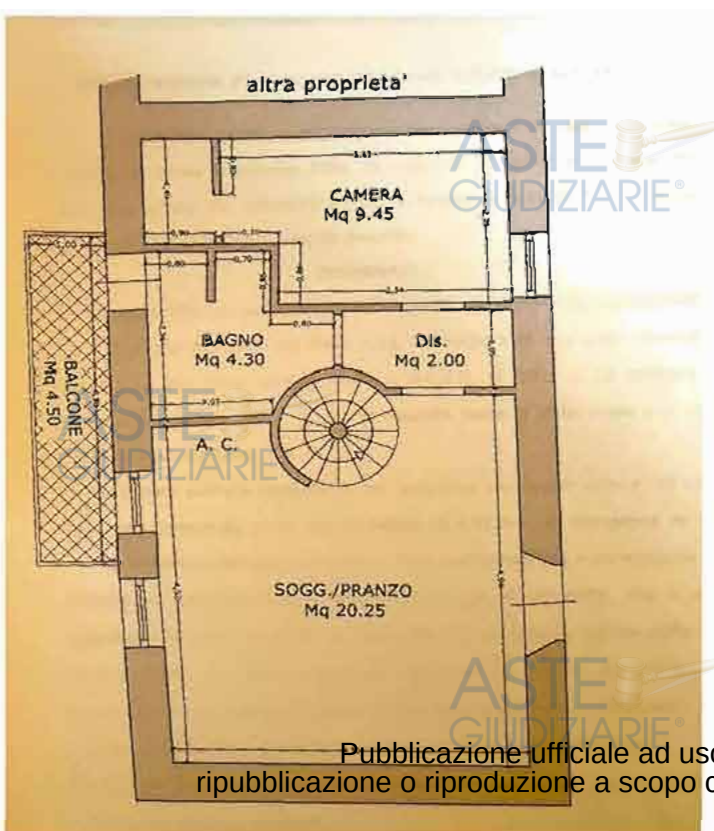
- Certificato di staticità
- Collaudo delle opere realizzate con posizione n° 80512/ A e n° 85968/ A
- Ricevuta dell'avvenuta variazione catastale

L'immobile allo stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo abilitativo.

- allegato n° 4- Permesso di costruire
- allegato n° 8- DIA 2008
- allegato n° 6- Richiesta certificato agibilità
- allegato n° 7- Nulla osta Genio Civile
- allegato n° 11- rilievo metrico

PIANO TERRA

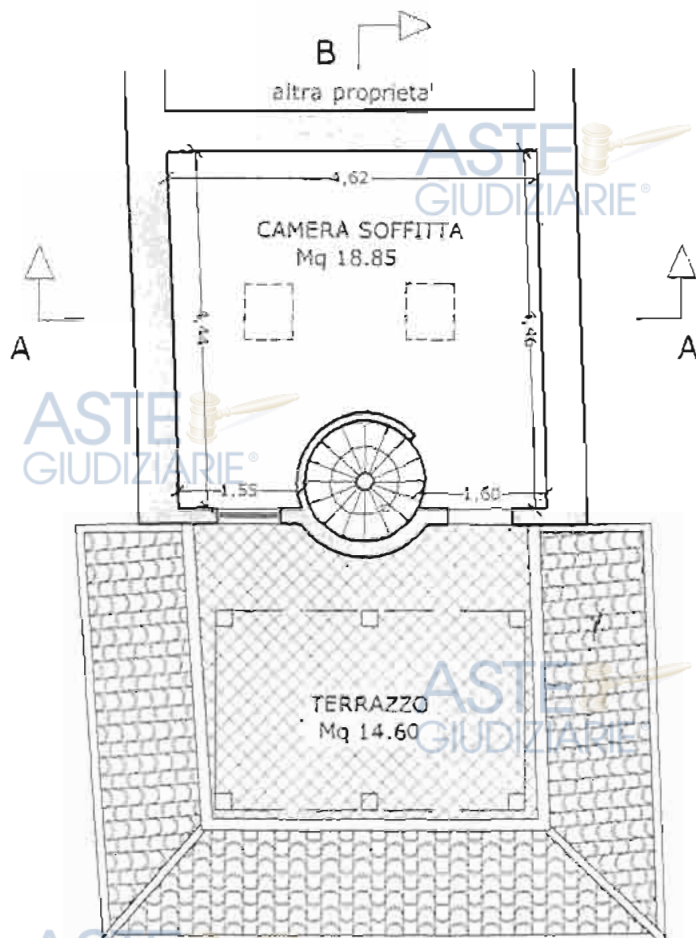
PROGETTO DIA 2008



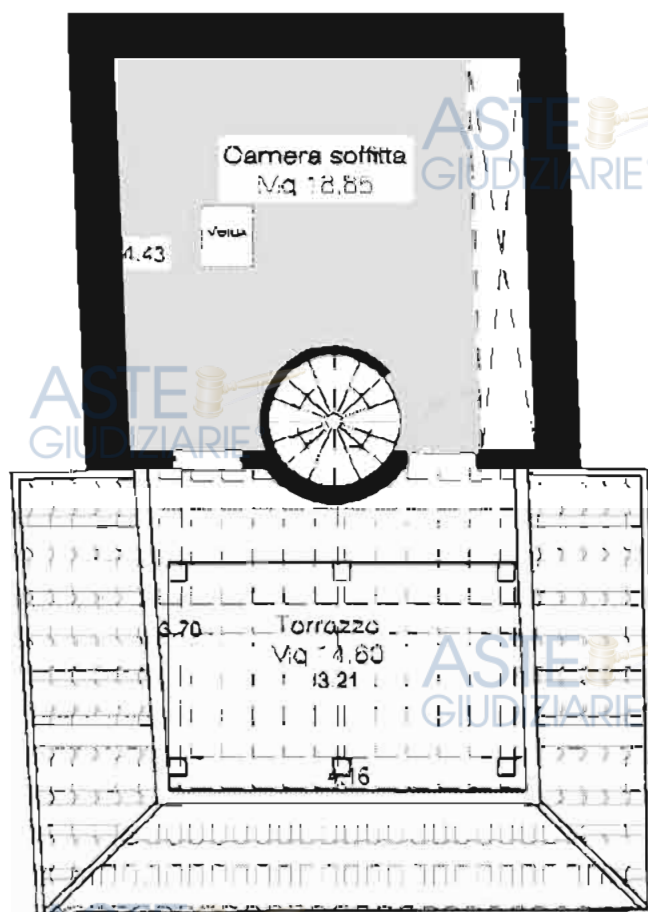
RILIEVO METRICO STATO DEI LUOGHI



PIANO SOTTOTETTO
PROGETTO DIA 2008



ASTE GIUDIZIARIE®
RILIEVO METRICO STATO DEI LUOGHI



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è formalmente parte di un condominio, quindi non ci sono 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 San Vito Romano (RM) - Via Flaven° 26, piano Terra/ Primo**
DESCRIZIONE DEL BENE L'immobile oggetto di perizia si estende su due piani: il piano terra comprende un soggiorno/pranzo, un bagno, una camera da letto e un balcone; il piano sottotetto è costituito da un unico ambiente chiamato camera-soffitta, con un'altezza massima al colmo di 2.30

metri e minima di 1,40 metri. Nel piano sottotetto sono presenti una finestra Velux nel tetto e una finestra che conduce a una terrazza panoramica. Si accede all'immobile tramite pochi gradini che conducono ad un ballatoio, l'entrata è indipendente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 59, Sub. 501, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 77.116,44

Quotazione Immobiliare Comune di San Vito Romano Valore Medio €/mq 894,00

(valori riferiti al secondo semestre 2023)

(Vedere allegato n° 16)

. allegato n° 16- Quotazioni OMI

*Casa di civile abitazione posta ai Piani Terra e Primo in Viale
Piave n° 26 (RM)*

Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	650,00	950,00	800,00
Borsino Immobiliare di Roma	698,00	1.160,00	929,00
Mercato Immobiliare di Galliciano nel Lazio			953,00
Valore Medio			894,00

(valori riferiti al secondo semestre 2023)

Quotazione immobiliare Comune di San Vito Romano

Bene 1-2 : €/mq 894,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Vito Romano (RM) - Via Piave n° 26, piano Terra/Primo	88,26 mq	894,00 €/mq	€ 77.116,44	100,00%	€ 77.116,44
				Valore di stima:	€ 77.116,44

Valore di stima: € 77.116,44

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Certificato di staticità e Collaudo Statico	3500,00	€
Accatastamento	450,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 65.454,80

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 24/ 07/ 2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di vendita
- ✓ N° 4 Altri allegati - Permesso di costruire
- ✓ N° 5 Altri allegati - Denuncia inizio attività edilizia per variante in corso d'opera al permesso di costruire
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità/ abitabilità - Richiesta certificato di agibilità
- ✓ N° 7 Altri allegati - Genio Civile - Nulla Osta
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 9 Google maps - Ubicazione ed accessibilità toponomastiche

- ✓ N° 10 Altri allegati - Destinazione urbanistica - PRGe Vincoli
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Rilievo metrico e conclusioni CTU
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale primo accesso all'immobile
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stato di Famiglia
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto di Matrimonio
- ✓ N° 15 Altri allegati - Trascrizioni e Prescrizioni
- ✓ N° 16 Altri allegati - Quotazioni immobiliari OMI- Borsino
- ✓ N° 17 Altri allegati - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 18 Altri allegati - Estratto di mappa

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Romano (RM) - Via Piave n° 26, piano Terra/ Primo
DESCRIZIONE DEL BENE L'immobile oggetto di perizia si estende su due piani: il piano terra comprende un soggiorno/pranzo, un bagno, una camera da letto e un balcone; il piano sottotetto è costituito da un unico ambiente chiamato camera-soffitta, con un'altezza massima al colmo di 2.30 metri e minima di 1.40 metri. Nel piano sottotetto sono presenti una finestra Velux nel tetto e una finestra che conduce a una terrazza panoramica. Si accede all'immobile tramite pochi gradini che conducono ad un ballatoio, l'entrata è indipendente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 59, Sub. 501, Categoria A4 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 alla zona B- sottozona B2 di Completamento Nel PTPR Tavola A il bene appartiene al Paesaggio degli Insediamenti Urbani Nel PTPR Tavola B il bene appartiene alle aree urbanizzate .
allegato n° 10- Destinazione urbanistica e vincoli

Prezzo base d'asta: € 65.454,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/ 2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.454,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Vito Romano (RM) - Via Piave n° 26, piano Terra/ Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 59, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	86,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile e' in ottimo stato di conservazione. E' stato recentemente sottoposto ad una completa ristrutturazione. Sia il tetto di copertura che il solaio di calpestio tra il primo e il secondo piano sono in legno e presentano una orditura a vista. L'ingresso è accogliente e luminoso, con pavimenti in gres e pareti tinteggiate in tonalità chiare. La scala a chiocciola che conduce al primo piano è rivestita con una parete circolare di colore argento. Il bagno è ben rifinito e dotato di una porta finestra che dà accesso al balcone. Al primo piano si trova un unico grande ambiente adibito a camera da letto. Al primo piano l'asola nel solaio che ospita la scala è privo di parapetto è quindi necessario realizzarlo per mettere in sicurezza la camera. . Allegato 17- Rilievo fotografico		
Descrizione:	DESCRIZIONE DEL BENE L'immobile oggetto di perizia si estende su due piani: il piano terra comprende un soggiorno/pranzo, un bagno, una camera da letto e un balcone; il piano sottotetto è costituito da un unico ambiente chiamato camera-soffitta, con un'altezza massima al colmo di 2,30 metri e minima di 1,40 metri. Nel piano sottotetto sono presenti una finestra Velux nel tetto e una finestra che conduce a una terrazza panoramica. Si accede all'immobile tramite pochi gradini che conducono ad un ballatoio, l'entrata è indipendente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: • **** Omissis **** (Debitore) • **** Omissis **** (Debitore) • **** Omissis **** (RM) - (figlia) • **** Omissis **** (RM) - (figlia) (Vedere allegato n° 13) **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il giorno . allegato n° 13- Stato di residenza e famiglia. allegato n° 14- estratto di matrimonio		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 24/ 12/ 2010

Reg. gen. 17285 - Reg. part. 73697

Quota: 100%

Importo: € 250.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Sbardella Patrizio

Data: 23/ 12/ 2010

N° repertorio: 91651

N° raccolta: 24299

Note: 1 - Annotazione n. 2458 del 11/ 03/ 2011 (EROGAZIONE A SALDO) Immobili attuali

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita tra vivi**

Trascritto a Roma il 24/ 12/ 2010

Reg. gen. 73696 - Reg. part. 42909

Quota: 100%

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/ 04/ 2023

Reg. gen. 21103 - Reg. part. 14493

Quota: piena proprietà 1/ 1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura