

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'onofrio Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 213/ 2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
**** *Omissis* ****

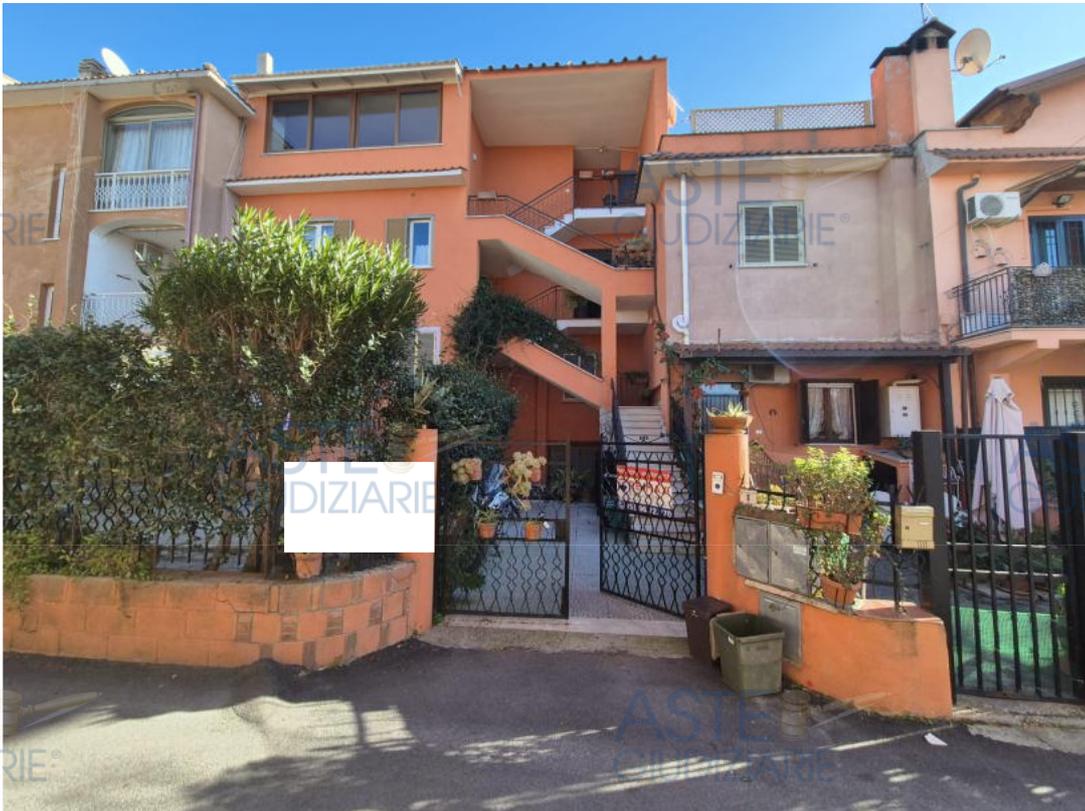
ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima/ Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/ 2024 del R.GE.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 132.801,92	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

All'udienza del 22.10.2024, il sottoscritto Arch. D'onofrio Barbara, con studio in Via Mario Calderara n° 30 - - Guidonia Montecelio (RM), e Piazza Santa croce n° 3 - Tivoli 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 23.10.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

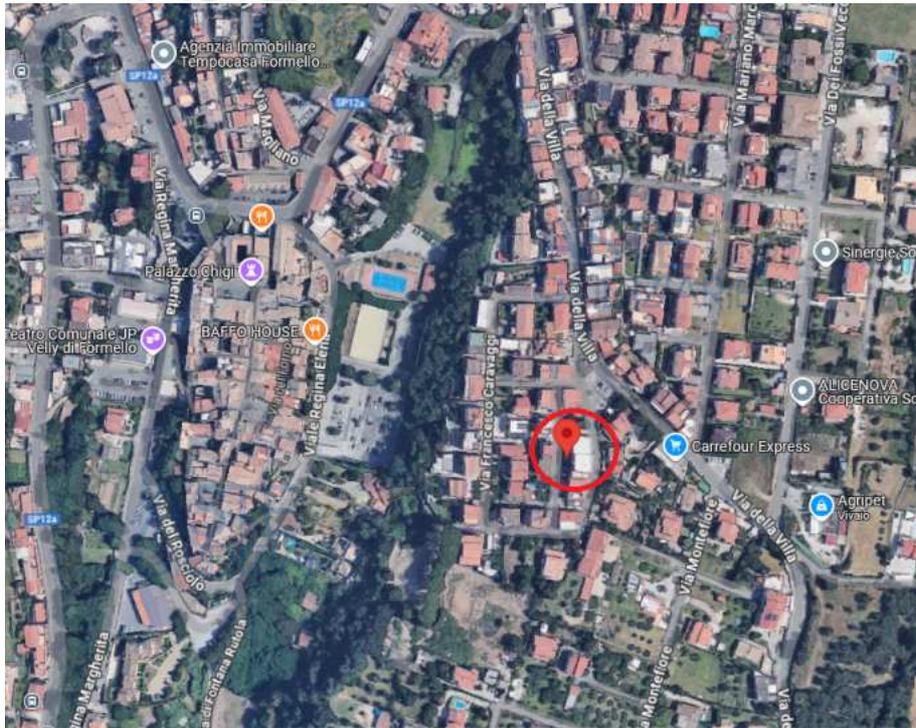
- . Allegato 1- Verbale primo accesso
- . Allegato 2- Accesso agli atti

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via Lorenzo Montani 3, interno 2, piano 1
(Coord. Geografiche: 42.07885561032373, 12.40343334478872)

DESCRIZIONE



L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Formello, precisamente in via Lorenzo Montani n° 3, a breve distanza dal centro storico.

Gi immobili sono prevalentemente di tipo residenziale e si sviluppano su due o tre piani fuori terra, mantenendo un impatto visivo contenuto e armonizzandosi con l'ambiente circostante. Questa caratteristica conferisce al quartiere un'atmosfera tranquilla e meno congestionata rispetto alle aree ad alta densità abitativa,

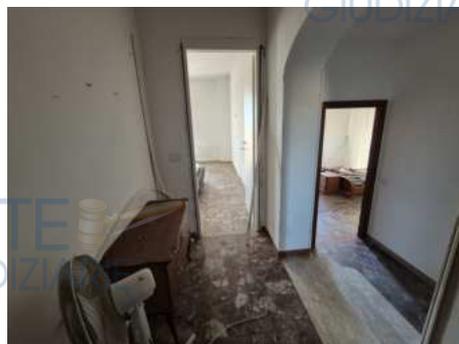
garantendo una maggiore vivibilità e una sensazione di spaziosità.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare interessata ha accesso diretto da Via Lorenzo Montani ed è composto da diverse unità. In particolare, l'unità situata al primo piano è raggiungibile tramite una scala condominiale esterna, collegata da un vialetto e da una corte comune con altre unità, che conduce al cancello pedonale.

La struttura dell'edificio è stata realizzata in blocchetti di tufo, con tamponature in laterizi e rivestimento in intonaco civile a tre strati, sormontata da una copertura piana.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una porta su scala condominiale.

L'immobile si sviluppa su due livelli: all'ingresso si trovano il portoncino e una camera da letto. Scendendo tre gradini, si accede a un soggiorno con angolo cottura, un bagno e un'ulteriore camera da letto con bagno interno. L'intera disposizione degli spazi risulta ben organizzata.



L'appartamento è composto da:

- Un ampio soggiorno con angolo cottura;
- un disimpegno che si sviluppa su due livelli con tre gradini al centro;
- due bagni;
- due camere da letto;
- due balconi.

Per una rappresentazione più dettagliata dell'unità immobiliare, è stata preparata una rappresentazione planimetrica dello stato attuale, oltre a una documentazione fotografica, come evidenziato negli allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via Lorenzo Montani 3, interno 2, piano 1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

. Allegato 5- Atto di Proprietà

. Allegato 6- Certificati anagrafici

CONFINI

L'appartamento oggetto di perizia immobiliare interno 2 è confinante con altri interni, salvo altri e come di fatto, distinti:

- a sud con scale condominiali,
- a nord con distacco foglio 11 particella 531,
- a Est con Strada via Cesare D'Antonio,
- a Ovest con strada Via Lorenzo Montani,

. Allegato 3- Estratto di mappa ed elaborato planimetrico





Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,90 m	primo
Balcone scoperto	4,00 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	3,40 mq	3,90 mq	0,25	0,97 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				101,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2000 al 27/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 489, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani
Dal 27/06/2011 al 07/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 684, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani
Dal 07/07/2011 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 684, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 650,74 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
 Allegato 4- Visura Storica



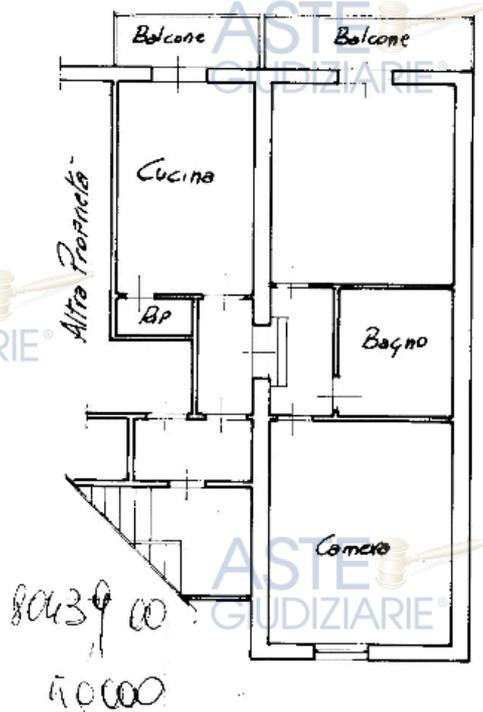
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	684	6		A2	2	4,5 vani	102 mq	650,74 €	primo		

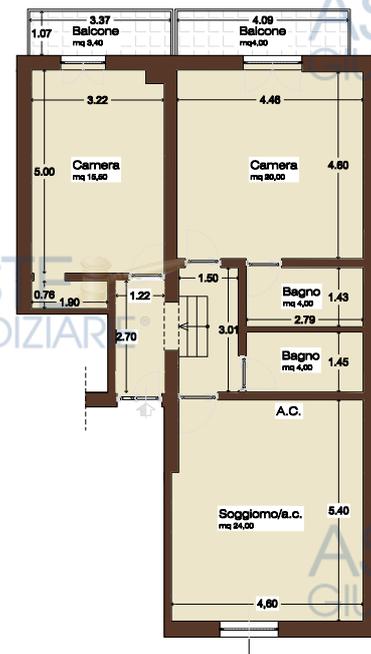
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

. Allegato 7- Planimetria Catastale



PROGETTO APPROVATO



RILIEVOMETRICO STATO DEI LUOGHI



PATTI

Nulla da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione, sia all'esterno che all'interno. Sarebbe necessaria una leggera ristrutturazione per renderlo perfettamente abitabile. I bagni sono stati ristrutturati di recente e si trovano in buono stato.

All'interno è presente un semplice portoncino in legno, infissi in legno con persiane in alluminio e una caldaia collocata sul balcone per la produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento.

I pavimenti sono in ceramica in tutta la casa, mentre i rivestimenti del bagno sono in gres. L'angolo cottura è privo di mattonelle. Le pareti sono rifinite ad intonaco con pittura bianca.

Esternamente, i due terrazzi si presentano in buone condizioni, con pavimentazione per esterni e una piacevole vista panoramica, seppur in lontananza.

Grazie alla dimensione delle finestre rispetto agli ambienti e alla collocazione al piano seminterrato, l'illuminazione naturale risulta generosa.

Per maggiori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

. Allegato 8- Rilievo fotografico



CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO





ASTE GIUDIZIARIE®
ANGOLO COTTURA
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
SOGGIORNO/ PRANZO
ASTE GIUDIZIARIE®



BAGNONEL DISIMPEGNO

BAGNO IN CAMERA DA LETTO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





BALCONI



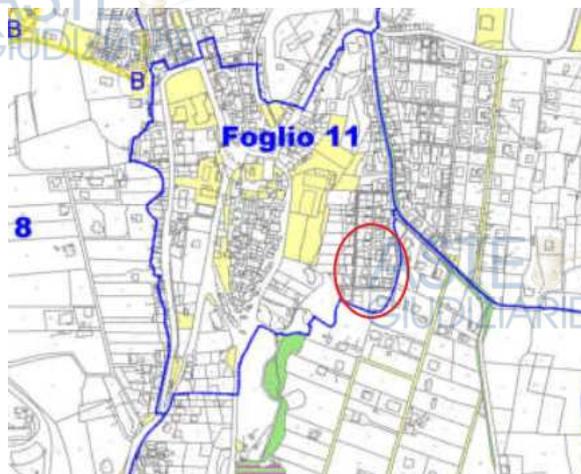
DISIMPEGNO

PARTI COMUNI

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto della procedura è situato nel centro storico del Comune di Formello. Le parti comuni comprendono il cancello pedonale, un piccolo viale che conduce alla scala condominiale, la quale è all'aperto e a vista.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Letta la cartografia degli usi civici presso il comune di Formello, al foglio 11, particella 684, Subalterno 6, si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud

- Altezza interna utile: Piano Primo 2.90 ml ;
- Str. verticali: in blocchetti di tufo;
- Solai: latero-cemento ;
- Copertura: piana del fabbricato con lastrico solare;
- Pareti esterne ed interne: Intonaco esterno liscio-sbruffato e tinteggiato, mentre le pareti interne sono intonacate, tinteggiate;
- Pavimentazione interna: in gres ceramico;
- Infissi esterni ed interni: ante in legno;
- Scale: soletta in c.a.;
- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla condotta 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;
- Posto auto: nessun posto auto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/2000 al 07/07/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Corato Riccardo	01/02/2000	66720	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	01/03/2000	2000	2935.1
Dal 01/02/2000 al 07/07/2011	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Corato Riccardo	01/02/2000	66720	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	01/ 03/ 2000	2000	2935.1
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compavendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/ 07/ 2011	**** Omissis ****	Votta Natale	07/ 07/ 2011	21834	8805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/ 07/ 2011	23481	2011
		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 anche se l'immobile è sequestrato .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Roma 2 il 07/ 07/ 2011
 Reg. gen. 37550 - Reg. part. 7256
 Importo: € 330.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 220.000,00
 Rogante: Votta Natale
 Data: 07/ 07/ 2011
 N° repertorio: 21835
 N° raccolta: 8806

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Roma 2 il 31/ 07/ 2013
Reg. gen. 33051 - Reg. part. 4650
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Annunziata Ernestina
Data: 29/ 07/ 2013
N° repertorio: 26026
N° raccolta: 128789
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 20/ 06/ 2016
Reg. gen. 29029 - Reg. part. 4771
Importo: € 155.471,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 94.964,83
Rogante: Tribunale Roma
Data: 01/ 07/ 2015
N° repertorio: 2015
N° raccolta: 15503

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita tra vivi**
Trascritto a roma 2 il 11/ 07/ 2011
Reg. gen. 37549 - Reg. part. 23481
Quota: 1/ 1
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 19/ 06/ 2024
Reg. gen. 33745 - Reg. part. 24921
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo**
Trascritto a Roma 2 il 28/ 08/ 2024
Reg. gen. 47690 - Reg. part. 35276
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

. Allegato 11- Trascrizioni



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/ 1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

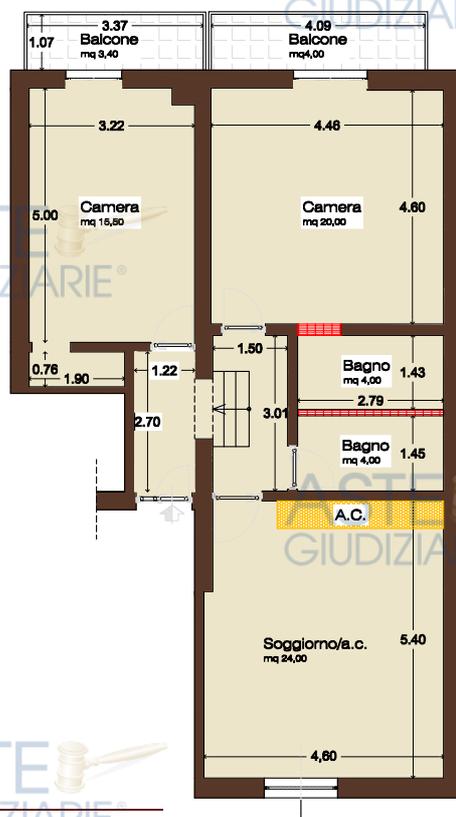
REGOLARITÀ URBANISTICA

Concessione Edilizia in sanatoria n° 1250/ 99-S del 01.12.1999

L'immobile è stato costruito senza alcuna concessione edilizia. Tuttavia, il Comune di Formello ha rilasciato in data 01.12.1999 la concessione edilizia in sanatoria n° 1250/ 99-S.

In seguito, non sono state eseguite altre opere che richiedessero una concessione in sanatoria, ma sono state apportate alcune piccole modifiche sanabili attraverso una CLA in Sanatoria. È stato creato un soggiorno/ pranzo con angolo cottura nella zona originariamente destinata a camera da letto, e il grande bagno è stato diviso in due bagni: una accessibile dal disimpegno e l'altra dalla camera da letto.

- . Allegato 9- Rilievo Metrico
- . Allegato 10- Titoli abilitativi



 **Tramezzi e apertura porta da sanare**

 **Angolo Cottura da regolarizzare**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali; le spese vengono concordate tra i quattro condomini e suddivise in modo amichevole.

Attualmente, il Sg. Contrasto ha un arretrato di € 2.000,00 per i lavori di rifacimento del terrazzo eseguiti nel 2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali; le spese vengono concordate tra i quattro condomini e suddivise in modo amichevole.

Attualmente, ha un arretrato di € 2.000,00 per i lavori di rifacimento del terrazzo eseguiti nel 2024.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via Lorenzo Montani 3, interno 2, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Formello, precisamente in via Lorenzo Montani n° 3, a breve distanza dal centro storico. Gli immobili sono prevalentemente di tipo residenziale e si sviluppano su due o tre piani fuori terra, mantenendo un impatto visivo contenuto e armonizzandosi con l'ambiente circostante. Questa caratteristica conferisce al quartiere un'atmosfera tranquilla e meno congestionata rispetto alle aree ad alta densità abitativa, garantendo una maggiore vivibilità e una sensazione di spaziosità. L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare interessata ha accesso diretto da Via Lorenzo Montani ed è composto da diverse unità. In particolare, l'unità situata al primo piano è raggiungibile tramite una scala condominiale esterna, collegata da un vialetto e da una corte comune con altre unità, che conduce al cancello pedonale. La struttura dell'edificio è stata realizzata in blocchetti di tufo, con tamponature in laterizi e rivestimento in intonaco civile a tre strati, sormontata da una copertura piana. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una porta su scala condominiale. L'immobile si sviluppa su due livelli: all'ingresso si trovano il portoncino e una camera da letto. Scendendo tre gradini, si accede a un soggiorno con angolo cottura, un bagno e un'ulteriore camera da letto con bagno interno. L'intera disposizione degli spazi risulta ben organizzata. L'appartamento è composto da: •Un ampio soggiorno con angolo cottura; •un disimpegno che si sviluppa su due livelli con tre gradini al centro; •due bagni; •due camere da letto; •due balconi. Per una rappresentazione più dettagliata dell'unità immobiliare, è stata preparata una rappresentazione planimetrica dello stato attuale, oltre a una documentazione fotografica, come evidenziato negli allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 684, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150.668,80

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, la sottoscritta C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari urbane aventi analoghe caratteristiche, confrontate peraltro con i dati del Listino Ufficiale Borsino Immobiliare anno 2024 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 2 semestre 2024 con i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Formello, contemplati tutti i fattori, la sottoscritta ritiene che possa

essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca data del BORSINO IMMOBILIARE.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE -

OMI - BORSINO IMMOBILIARE - MERCATO IMMOBILIARE

LOTTO 1

*Casa di civile abitazione posta ai Pianoi Primo
in Viale Lorenzo Montani n° 3- Formello (RM)*

Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	1.300,00	1.950,00	1.625,00
Borsino immobiliare di Roma	1.099,00	1.796,00	1.448,00
Mercato immobiliare di Formello			1.398,00
Valore Medio			1.490,00

(valori riferiti al secondo semestre 2024)

Quotazione immobiliare Comune di Formello

Bene 1 : €/mq 1490,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Formello (RM) - Via Lorenzo Montani 3, inter no 2, piano 1	101,12 mq	1.490,00 €/ mq	€ 150.668,80	100,00%	€ 150.668,80
				Valore di stima:	€ 150.668,80

Valore di stima: € 150.668,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese progettazione	1300,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 132.801,92

ALLEGATI LOTTO 1:

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



- Allegato 3- Estratto di mappa
- Allegato 4- Visura Storica
- Allegato 5- Atto di Proprietà
- Allegato 6- Certificati anagrafici
- Allegato 7- Planimetria catastale
- Allegato 8- Rilievo fotografico
- Allegato 9- Rilievo metrico
- Allegato 10- Concessione in sanatoria
- Allegato 11- Trascrizioni



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/ 04/ 2025



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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via Lorenzo Montani 3, interno 2, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Formello, precisamente in via Lorenzo Montani n° 3, a breve distanza dal centro storico. Gli immobili sono prevalentemente di tipo residenziale e si sviluppano su due o tre piani fuori terra, mantenendo un impatto visivo contenuto e armonizzandosi con l'ambiente circostante. Questa caratteristica conferisce al quartiere un'atmosfera tranquilla e meno congestionata rispetto alle aree ad alta densità abitativa, garantendo una maggiore vivibilità e una sensazione di spaziosità. L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare interessata ha accesso diretto da Via Lorenzo Montani ed è composto da diverse unità. In particolare, l'unità situata al primo piano è raggiungibile tramite una scala condominiale esterna, collegata da un vialetto e da una corte comune con altre unità, che conduce al cancello pedonale. La struttura dell'edificio è stata realizzata in blocchetti di tufo, con tamponature in laterizi e rivestimento in intonaco civile a tre strati, sormontata da una copertura piana. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una porta su scala condominiale. L'immobile si sviluppa su due livelli: all'ingresso si trovano il portoncino e una camera da letto. Scendendo tre gradini, si accede a un soggiorno con angolo cottura, un bagno e un'ulteriore camera da letto con bagno interno. L'intera disposizione degli spazi risulta ben organizzata. L'appartamento è composto da: •Un ampio soggiorno con angolo cottura; •un disimpegno che si sviluppa su due livelli con tre gradini al centro; •due bagni; •due camere da letto; •due balconi. Per una rappresentazione più dettagliata dell'unità immobiliare, è stata preparata una rappresentazione planimetrica dello stato attuale, oltre a una documentazione fotografica, come evidenziato negli allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 684, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione della variante al Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona "B2" zona di Mancini e Bescina, da zonizzazione in zona storicizzata. Nel PTPR Tavola A, il bene appartiene al Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Nel PTPR Tavola B, non si rilevano vincoli e appartiene a beni lineari con fascia di rispetto, aree di interesse archeologico.

Prezzo base d'asta: € 132.801,92

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.801,92

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via Lorenzo Montani 3, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 684, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	101,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione, sia all'esterno che all'interno. Sarebbe necessaria una leggera ristrutturazione per renderlo perfettamente abitabile. I bagni sono stati ristrutturati di recente e si trovano in buono stato. All'interno è presente un semplice portoncino in legno, infissi in legno con persiane in alluminio e una caldaia collocata sul balcone per la produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento. I pavimenti sono in ceramica in tutta la casa, mentre i rivestimenti del bagno sono in gres. L'angolo cottura è privo di mattonelle. Le pareti sono rifinite ad intonaco con pittura bianca. Esternamente, i due terrazzi si presentano in buone condizioni, con pavimentazione per esterni e una piacevole vista panoramica, seppur in lontananza. Grazie alla dimensione delle finestre rispetto agli ambienti e alla collocazione al piano seminterrato, l'illuminazione naturale risulta generosa. Per maggiori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Formello, precisamente in via Lorenzo Montani n° 3, a breve distanza dal centro storico. Gli immobili sono prevalentemente di tipo residenziale e si sviluppano su due o tre piani fuori terra, mantenendo un impatto visivo contenuto e armonizzandosi con l'ambiente circostante. Questa caratteristica conferisce al quartiere un'atmosfera tranquilla e meno congestionata rispetto alle aree ad alta densità abitativa, garantendo una maggiore vivibilità e una sensazione di spaziosità. L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare interessata ha accesso diretto da Via Lorenzo Montani ed è composto da diverse unità. In particolare, l'unità situata al primo piano è raggiungibile tramite una scala condominiale esterna, collegata da un vialetto e da una corte comune con altre unità, che conduce al cancello pedonale. La struttura dell'edificio è stata realizzata in blocchetti di tufo, con tamponature in laterizi e rivestimento in intonaco civile a tre strati, sormontata da una copertura piana. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una porta su scala condominiale. L'immobile si sviluppa su due livelli: all'ingresso si trovano il portoncino e una camera da letto. Scendendo tre gradini, si accede a un soggiorno con angolo cottura, un bagno e un'ulteriore camera da letto con bagno interno. L'intera disposizione degli spazi risulta ben organizzata. L'appartamento è composto da: •Un ampio soggiorno con angolo cottura; •un disimpegno che si sviluppa su due livelli con tre gradini al centro; •due bagni; •due camere da letto; •due balconi. Per una rappresentazione più dettagliata dell'unità immobiliare, è stata preparata una rappresentazione planimetrica dello stato attuale, oltre a una documentazione fotografica, come evidenziato negli allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma 2 il 07/ 07/ 2011

Reg. gen. 37550 - Reg. part. 7256

Importo: € 330.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 220.000,00

Rogante: Votta Natale

Data: 07/ 07/ 2011

N° repertorio: 21835

N° raccolta: 8806

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Iscritto a Roma 2 il 31/ 07/ 2013

Reg. gen. 33051 - Reg. part. 4650

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 35.000,00

Rogante: Annunziata Ernestina

Data: 29/ 07/ 2013

N° repertorio: 26026

N° raccolta: 128789

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 20/ 06/ 2016

Reg. gen. 29029 - Reg. part. 4771

Importo: € 155.471,16

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 94.964,83

Rogante: Tribunale Roma

Data: 01/ 07/ 2015

N° repertorio: 2015

N° raccolta: 15503

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita tra vivi**

Trascritto a roma 2 il 11/ 07/ 2011

Reg. gen. 37549 - Reg. part. 23481

Quota: 1/ 1

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 19/ 06/ 2024

Reg. gen. 33745 - Reg. part. 24921

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

Contro **** Omissis ****