

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	5
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.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 13/10/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email architetto.giamberduca@gmail.com, PEC a.giamberduca@pec.archrm.it, Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2025 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) - Via Stabietta - Località Altipiani di Arcinazzo, edificio C, interno 25, piano 2 - S1 (Coord. Geografiche: 41.852908, 13.181881)

L'edificio costruito a fine degli anni ottanta fa parte del complesso residenziale "Le Conifere" composto da 5 fabbricati che nel suo insieme si presenta buone condizioni, come tutto il complesso condominiale con una notevole area verde/giardino e parcheggi, molto gradevole costruito per uso residenziale di villeggiatura in località Altipiani di Arcinazzo.

Gli Altipiani di Arcinazzo sono una suggestiva località turistica a un'altezza media di circa 850 metri sul livello del mare.

Gli Altipiani offrono scenari naturali con un aspetto tipicamente alpino, sono facilmente raggiungibili da Roma e Frosinone. Si può arrivare tramite l'autostrada A24 (per L'Aquila, uscendo a Subiaco e prendendo la SR411 Sublacense) o l'autostrada A1 (per Napoli, uscendo a Valmontone-Piglio o Anagni-Fiuggi). Dista poco più di un'ora da Roma.

L'appartamento al 2° piano dell'edificio C è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno e un balcone, la superficie utile complessiva dell'unità immobiliare è di mq.38,74 oltre il balcone di mq. 3,75, completa la proprietà una cantina di pertinenza della superficie utile di 6 mq al piano seminterrato.

L'edifici presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti spioventi, le parti alte dei prospetti (secondo piano) sono rivestite con doghe di legno, questo rivestimento in parte si presenta degradato e in fase di distacco.

All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in buone condizioni di manutenzione ed uso, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in buone condizioni, sono state rilevate problematiche relative al tipo di materiale utilizzato per le tramezzature e tamponature descritte nel paragrafo sullo stato conservativo.

Le porte e gli infissi esterni in vetrocamera in legno anche in discrete condizioni, con sportelloni in legno all'esterno a protezione delle finestre.

Le murature interne e i soffitti risultano ben pitturati, non sono stati riscontrati problemi eventuali tranne le cavillature e le lesioni dovute al tipo di materiale utilizzato nella costruzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcinazzo Romano (RM) - Via Stabietta - Località Alpiani di Arcinazzo, edificio C, interno 25, piano 2 - S1

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)

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala condominiale, appartamento interno 26, distacchi area condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	38,74 mq	45,85 mq	1	45,85 mq	3,70 m	2
Balcone scoperto	3,75 mq	3,75 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	2
Cantina	6,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	3,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 08/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 761, Sub. 41 Categoria A2
Dal 08/06/1998 al 14/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 761, Sub. 41 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 271,14 Piano 2 - S1
Dal 14/07/2006 al 20/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 761, Sub. 41 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 271,14 Piano 2 - S1

La titolare attuale catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	761	41		A2	4	3,5 vani	47 mq	271,14 €	2 - S1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Esaminati gli atti ed effettuate le ricerche del caso non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al 2° piano dell'edificio C è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno e un balcone.

Il palazzo costruito a fine degli anni ottanta fa parte del complesso residenziale "Le Conifere" composto da 5 edifici che nel suo insieme si presenta in discrete condizioni, come tutto il complesso condominiale molto gradevole costruito per uso residenziale di villeggiatura.

L'edifici presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti spioventi, le parti alte dei prospetti (secondo piano) sono rivestite con doghe di legno, questo rivestimento in parte si presenta degradato e in fase di distacco.

Le tamponature e le tramezzature sono state realizzate con pannelli in blocchi di cemento in calcestruzzo cellulare (tipo Siporex), tale materiale com'è noto presenta una scarsa resistenza agli urti e la tendenza a formare crepe e cavillature a seguito di movimenti strutturali e per le differenze di dilatazione termica con altri materiali soprattutto nei punti di giunzione, infatti in diverse zone dell'abitazione sono state rilevate cavillature, crepe e lesioni, sia nelle tramezzature che nelle tamponature.

All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in buone condizioni di manutenzione ed uso, a parte la problematica sopra citata, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in buone condizioni.

Le porte e gli infissi esterni con vetrocamera in legno anche in discrete condizioni, con sportelloni in legno all'esterno a protezione delle finestre.

Le murature interne e i soffitti risultano ben pitturati, non sono stati riscontrati problemi eventuali tranne le cavillature e le lesioni dovute al tipo di materiale utilizzato nella costruzione.

PARTI COMUNI

Accesso dalla strada comunale nella corte condominiale dove troviamo i posti auto e il resto del terreno sistemato a giardino con il verde ben curato e con i vialetti pedonali di accesso ai 5 fabbricati.

Nell'edificio "C" atrio Condominiale di ingresso al piano terra, rampe scale collegamento ai piani, copertura a tetto spiovente e altre parti condominiali di servizio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato e tamponature con pannelli prefabbricati realizzati in blocchi di cemento in calcestruzzo cellulare, intonacati con rivestimento con doghe di legno molte delle quali in fase di distacco e in cattive condizioni di manutenzione, la copertura è realizzata con tetti spioventi tipiche delle zone montane soggette a nevicate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a disposizione della debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1990 al 14/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Perrotta di Roma	16/01/1990	1599	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	23/01/1990	2723	
		Registrazione			
Dal 14/07/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce Antonio di Ferentino (FR)	14/07/2006	29776	9747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	25/07/2006	29848	
		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 ROMA 2 aggiornate al 20/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50190 - Reg. part. 13105
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Notaio Antonio Santacroce
Data: 25/07/2006
N° repertorio: 29777

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 26/02/2024
Reg. gen. 10026 - Reg. part. 7480
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Arcinazzo Romano (Roma) in località Altipiani di Arcinazzo individuano l'immobile in oggetto all'interno del P.R.G. in zona omogenea "B", sottozona "B5", riguarda aree facenti parte di isolati o di complessi edilizi già nella maggiorparte edificati. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'immobile ricade nel sistema del paesaggio insediativo, paesaggio di insediamenti urbani per cui non ricade in zona con la presenza di vincoli paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso residenziale "Le Conifere" in località Altipiani di Arcinazzo in Via Stabietta è composto da cinque fabbricati edificati sul terreno individuato al catasto con particella 761.

Gli edifici sono stati edificati con regolari Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Arcinazzo Romano in data 11/5/1984 n.2, 3, 4, 5 e 6.

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

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

L'immobile fa parte del complesso residenziale denominato "Le conifere", i pagamenti non risultano in regola resteranno a carico dell'acquirente circa €1.200,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la

procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili: ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Arcinazzo Romano, in località Altipiani di Arcinazzo con le particolari caratteristiche della zona poichè si tratta di un centro di villeggiatura.

L'immobile fa parte di un bel complesso residenziale composto da 5 fabbricati all'interno di una notevole area di oltre 8000 mq, sistemata a verde con comodi parcheggi e con caratteristiche gradevoli, gli Altipiani offrono scenari naturali interessanti e un aspetto tipicamente alpino, sono facilmente raggiungibili da Roma e Frosinone. Si può arrivare tramite l'autostrada A24 (per L'Aquila, uscendo a Subiaco e prendendo la SR411 Sublacense) o l'autostrada A1 (per Napoli, uscendo a Valmontone-Piglio o Anagni-Fiuggi). Dista poco più di un'ora da Roma.

Nella zona sono presenti i servizi essenziali e commerciali in genere.

In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., l'appartamento oggetto di stima nel contesto del mercato immobiliare si colloca a un buon livello della categoria, per cui nella fascia alta in riferimento alle quotazioni di mercato.

In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare la quotazione di mercato massima di €. 1.150,00 al metro quadrato, che si assume come valore di riferimento.

Determinato il valore di riferimento, si individuano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si indicano 4 coefficienti principali: di piano, di panoramicità e luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva mq. 48,19

valore di riferimento determinato €. 1.150,00 al mq

coefficiente di piano senza ascensore C1=0,95

coefficiente di vetustà C2=0,90 (prospetti esterni)

coefficiente di panoramicità/luminosità C3=1,05 (nella media)

coefficiente di conservazione/manutenzione C4= 0,88 (problemi alle murature)

si ottiene il coefficiente da applicare $(0,95 \times 0,90 \times 1,05 \times 0,88) = 0,790$

valore di riferimento al mq. aggiornato €. $1.150,00 \times 0,790 = \text{€} 908,52$ arrotondato a €. 910,00

Valore determinato: mq. 48,19 x 910,00 €/mq. = €. 43.852,90

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:
dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.

- un ulteriore decremento è relativo alle rate arretrate del condominio che resteranno a carico dell'aggiudicatario pari ad €1.200,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcinazzo Romano (RM) - Via Stabietta - Località Alpiani di Arcinazzo, edificio C, interno 25, piano 2 - S1

L'edificio costruito a fine degli anni ottanta fa parte del complesso residenziale "Le Conifere" composto da 5 fabbricati che nel suo insieme si presenta buone condizioni, come tutto il complesso condominiale con una notevole area verde/giardino e parcheggi, molto gradevole costruito per uso residenziale di villeggiatura in località Altipiani di Arcinazzo. Gli Altipiani di Arcinazzo sono una suggestiva località turistica a un'altezza media di circa 850 metri sul livello del mare. Gli Altipiani offrono scenari naturali con un aspetto tipicamente alpino, sono facilmente raggiungibili da Roma e Frosinone. Si può arrivare tramite l'autostrada A24 (per L'Aquila, uscendo a Subiaco e prendendo la SR411 Sublacense) o l'autostrada A1 (per Napoli, uscendo a Valmontone-Piglio o Anagni-Fiuggi). Dista poco più di un'ora da Roma. L'appartamento al 2° piano dell'edificio C è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno e un balcone, la superficie utile complessiva dell'unità immobiliare è di mq.38,74 oltre il balcone di mq. 3,75, completa la proprietà una cantina di pertinenza della superficie utile di 6 mq al piano seminterrato. L'edifici presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti spioventi, le parti alte dei prospetti (secondo piano) sono rivestite con doghe di legno, questo rivestimento in parte si presenta degradato e in fase di distacco. All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in buone condizioni di manutenzione ed uso, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in buone condizioni, sono state rilevate problematiche relative al tipo di materiale utilizzato per le tramezzature e tamponature descritte nel paragrafo sullo stato conservativo. Le porte e gli infissi esterni con vetrocamera in legno anche in discrete condizioni, con sportelloni in legno all'esterno a protezione delle finestre. Le murature interne e i soffitti risultano ben pitturati, non sono stati riscontrati problemi eventuali tranne le cavillature e le lesioni dovute al tipo di materiale utilizzato nella costruzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 761, Sub. 41, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 43.852,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arcinazzo Romano (RM) - Via Stabietta - Località Alpiani di Arcinazzo, edificio C, interno 25, piano 2 - S1	48,19 mq	910,00 €/mq	€ 43.852,90	100,00%	€ 43.852,90
Valore di stima:					€ 43.852,90

Valore di stima: € 43.852,90

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	1200,00	€
arrotondamento	267,61	€

Valore finale di stima: € 38.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 21/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giamberduca Agostino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - All.01-Documentazione fotografica
- ✓ Tavola del progetto - All.002-RilievoCTU-ElaboratiGrafici
- ✓ Visure e schede catastali - All.003-Vis.StoricaFg24-Part761-Sub41
- ✓ Planimetrie catastali - All.004 -Plan.CatastaleFg24-Part761-Sub41
- ✓ Altri allegati - All.005-IspezioneIpotecariaCTU
- ✓ Atto di provenienza - All.006-Atto-Provenienza
- ✓ Altri allegati - TIV_EI_29_2024_PeriziaPrivacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcinazzo Romano (RM) - Via Stabietta - Località Alpiani di Arcinazzo, edificio C, interno 25, piano 2 - S1

L'edificio costruito a fine degli anni ottanta fa parte del complesso residenziale "Le Conifere" composto da 5 fabbricati che nel suo insieme si presenta buone condizioni, come tutto il complesso condominiale con una notevole area verde/giardino e parcheggi, molto gradevole costruito per uso residenziale di villeggiatura in località Altipiani di Arcinazzo. Gli Altipiani di Arcinazzo sono una suggestiva località turistica a un'altezza media di circa 850 metri sul livello del mare. Gli Altipiani offrono scenari naturali con un aspetto tipicamente alpino, sono facilmente raggiungibili da Roma e Frosinone. Si può arrivare tramite l'autostrada A24 (per L'Aquila, uscendo a Subiaco e prendendo la SR411 Sublacense) o l'autostrada A1 (per Napoli, uscendo a Valmontone-Piglio o Anagni-Fiuggi). Dista poco più di un'ora da Roma. L'appartamento al 2° piano dell'edificio C è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno e un balcone, la superficie utile complessiva dell'unità immobiliare è di mq.38,74 oltre il balcone di mq. 3,75, completa la proprietà una cantina di pertinenza della superficie utile di 6 mq al piano seminterrato. L'edifici presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti spioventi, le parti alte dei prospetti (secondo piano) sono rivestite con doghe di legno, questo rivestimento in parte si presenta degradato e in fase di distacco. All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in buone condizioni di manutenzione ed uso, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in buone condizioni, sono state rilevate problematiche relative al tipo di materiale utilizzato per le tramezzature e tamponature descritte nel paragrafo sullo stato conservativo. Le porte e gli infissi esterni con vetrocamera in legno anche in discrete condizioni, con sportelloni in legno all'esterno a protezione delle finestre. Le murature interne e i soffitti risultano ben pitturati, non sono stati riscontrati problemi eventuali tranne le cavillature e le lesioni dovute al tipo di materiale utilizzato nella costruzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 761, Sub. 41, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Arcinazzo Romano (Roma) in località Altipiani di Arcnazzo individuano l'immobile in oggetto all'interno del P.R.G. in zona omogenea "B", sottozona "B5", riguarda aree facenti parte di isolati o di complessi edilizi già nella maggiorparte edificati. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'immobile ricade nel sistema del paesaggio insediativo, paesaggio di insediamenti urbani per cui non ricade in zona con la presenza di vincoli paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 38.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arcinazzo Romano (RM) - Via Stabietta - Località Alpianti di Arcinazzo, edificio C, interno 25, piano 2 - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 761, Sub. 41, Categoria A2	Superficie	48,19 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al 2° piano dell'edificio C è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno e un balcone. Il palazzo costruito a fine degli anni ottanta fa parte del complesso residenziale "Le Conifere" composto da 5 edifici che nel suo insieme si presenta in discrete condizioni, come tutto il complesso condominiale molto gradevole costruito per uso residenziale di villeggiatura. L'edifici presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti spioventi, le parti alte dei prospetti (secondo piano) sono rivestite con doghe di legno, questo rivestimento in parte si presenta degradato e in fase di distacco. Le tamponature e le tramezzature sono state realizzate con pannelli in blocchi di cemento in calcestruzzo cellulare (tipo Siporex), tale materiale com'è noto presenta una scarsa resistenza agli urti e la tendenza a formare crepe e cavillature a seguito di movimenti strutturali e per le differenze di dilatazione termica con altri materiali soprattutto nei punti di giunzione, infatti in diverse zone dell'abitazione sono state rilevate cavillature, crepe e lesioni, sia nelle tramezzature che nelle tamponature. All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in buone condizioni di manutenzione ed uso, a parte la problematica sopra citata, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in buone condizioni. Le porte e gli infissi esterni con vetrocamera in legno anche in discrete condizioni, con sportelloni in legno all'esterno a protezione delle finestre. Le murature interne e i soffitti risultano ben pitturati, non sono stati riscontrati problemi eventuali tranne le cavillature e le lesioni dovute al tipo di materiale utilizzato nella costruzione.		
Descrizione:	L'edificio costruito a fine degli anni ottanta fa parte del complesso residenziale "Le Conifere" composto da 5 fabbricati che nel suo insieme si presenta buone condizioni, come tutto il complesso condominiale con una notevole area verde/giardino e parcheggi, molto gradevole costruito per uso residenziale di villeggiatura in località Altipiani di Arcinazzo. Gli Altipiani di Arcinazzo sono una suggestiva località turistica a un'altezza media di circa 850 metri sul livello del mare. Gli Altipiani offrono scenari naturali con un aspetto tipicamente alpino, sono facilmente raggiungibili da Roma e Frosinone. Si può arrivare tramite l'autostrada A24 (per L'Aquila, uscendo a Subiaco e prendendo la SR411 Sublacense) o l'autostrada A1 (per Napoli, uscendo a Valmontone-Piglio o Anagni-Fiuggi). Dista poco più di un'ora da Roma. L'appartamento al 2° piano dell'edificio C è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno e un balcone, la superficie utile complessiva dell'unità immobiliare è di mq.38,74 oltre il balcone di mq. 3,75, completa la proprietà una cantina di pertinenza della superficie utile di 6 mq al piano seminterrato. L'edifici presentano le caratteristiche degli edifici montani con tetti spioventi, le parti alte dei prospetti (secondo piano) sono rivestite con doghe di legno, questo rivestimento in parte si presenta degradato e in fase di distacco. All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in buone condizioni di manutenzione ed uso, i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno in buone condizioni, sono state rilevate problematiche relative al tipo di materiale utilizzato per le tramezzature e tamponature descritte nel paragrafo sullo stato conservativo. Le porte e gli infissi esterni con vetrocamera in legno anche in discrete condizioni, con sportelloni in legno all'esterno a protezione delle finestre. Le murature interne e i soffitti risultano ben pitturati, non sono stati riscontrati problemi eventuali tranne le cavillature e le lesioni dovute al tipo di materiale utilizzato nella costruzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è a disposizione della debitrice esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 25/07/2006

Reg. gen. 50190 - Reg. part. 13105

Quota: 1/1

Importo: € 144.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 72.000,00

Rogante: Notaio Antonio Santacroce

Data: 25/07/2006

N° repertorio: 29777

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 26/02/2024

Reg. gen. 10026 - Reg. part. 7480

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura