

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grippo Gianpiero, nell'Esecuzione Immobiliare 405/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	9

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	10
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	13
Provenienze Ventennali	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 405/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.951,18	25

All'udienza del 03/12/2024, il sottoscritto Arch. Grippo Gianpiero, con studio in Via Caracalla, 39 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), e-mail gianpierogrippo@gmail.com, PEC gianpiero.grippo@architettisalernopec.it, Tel. 329 6158865, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.970566, 13.109389)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Posto Auto n. 19, edificio T, interno 19, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.970566, 13.109389)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

Il compendio immobiliare subastato è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale e da un posto auto; dette unità immobiliari sono ubicate, rispettivamente, al secondo piano ed al piano interrato del corpo di fabbrica T denominato il "Il Bosco" facente parte di un complesso residenziale ubicato alla frazione Campaegli del Comune di Cervara di Roma, nel Parco Naturale dei Monti Simbruini, al confine tra Lazio e Abruzzo. L'agglomerato urbano, sviluppatosi nel corso della seconda metà del secolo scorso come insediamento turistico, si trova ad una altitudine di 1.462 m s.l.m. ed in prossimità del monte Livata, nota meta del turismo invernale. In prossimità del complesso residenziale vi sono aree destinate a parcheggio, è presente un modesto spaccio ed un bar. Data la sua destinazione essenzialmente turistica, presso l'insediamento montano di Campaegli non sono presenti altri servizi pubblici. L'appartamento subastato è una casa per vacanze e il complesso immobiliare residenziale che lo ospita è di tipo intensivo ed è parte di un comprensorio costituito da n. 3 corpi di fabbrica che ospitano alloggi per vacanze.

Da un punto di vista tipologico l'edificio che ospita il compendio immobiliare subastato presenta una distribuzione degli alloggi in linea con corpi scala che distribuiscono due blocchi di alloggi ciascuno. L'edificio si sviluppa in un piano interrato e quattro piani fuori terra. L'ultimo piano è mansardato.

La costruzione dell'edificio risale alla seconda metà degli anni '90 del secolo scorso. La struttura portante è costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato. I solai sono in laterocemento e le murature di tamponamento esterno, dello spessore di circa 30 cm, sono a cassa vuota con i due paramenti costituiti da murature in laterizio. I divisori interni sono in muratura di forati di laterizio.

La finitura esterna del complesso immobiliare è in parte costituita con intonaco e tinteggiatura e, in corrispondenza dei balconi, le superfici verticali sono rivestite con listelli di legno.

L'edificio è coperto con tetto a falde.

L'edificio è rivestito con intonaco ed è coperto con un tetto a falde.

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 Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19, edificio T, interno 19.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

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

Si attesta che è presente in atti la certificazione notarile del Dott. Carlo Gaddi, notaio in Roma, in data 15 ottobre 2024 e pertanto la documentazione di cui all'Art. 567 C.P.C. è completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

Il compendio immobiliare subastato è stato acquistato nel 1997 dal Sig. ***Omissis*** con atto di compravendita per Dott. Umberto Badurina, notaio in Carsoli, dell'8 maggio 1997 Rep. 10197 Racc. 2647 (Cfr. All 1). Dal citato rogito dell'8/05/1997 emerge che l'acquirente era celibe e tale circostanza è confermata dallo stato di famiglia alla data del rogito, rilasciato dall'Anagrafe di Roma il 15/04/2025 (Cfr. All. 2), dal quale

emerge che l'esecutato era presente nello stato di famiglia dei genitori e dal fatto che il medesimo ha contratto matrimonio in data 26 ottobre 2000, come risulta dal Certificato di matrimonio rilasciato dall'Anagrafe di Roma il 15/04/2025 (Cfr. All. 3).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

L'appartamento confina a Nord con affaccio su corte privata, a Est con il vano scala, a Sud con l'interno 31. (Cfr. All. 14 Pianta alloggio)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

Il posto auto che si trova al piano interrato confina a Est con il posto auto n. 18, a Sud con il terrapieno, a Ovest con il posto auto n. 20, a Nord con lo spazio di manovra. (Cfr. All. 15 Planimetria posto auto)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ALLOGGIO	35,00 mq	41,99 mq	1	41,99 mq	2,49 m	2
BALCONE COPERTO	6,98 mq	8,06 mq	0,40	3,22 mq	2,49 m	2
POSTO AUTO	11,92 mq	12,28 mq	0,45	5,53 mq	2,59 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				50,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso immobiliare subastato, che costituisce un unico lotto, è costituito dall'unità immobiliare a destinazione residenziale e dal posto auto coperto.

Si espone di seguito il calcolo della superficie lorda con riferimento ai singoli ambienti dell'alloggio e del posto auto.

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA
1 SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA	19,73 mq
2 CAMERA DA LETTO	10,06 mq
3 BAGNO	5,22 mq
4 BALCONE	6,98 mq
5 POSTO AUTO	12,28 mq

Si rimanda all'esame della Pianta dell'alloggio (Cfr. All. 14) e della Pianta del Posto auto (Cfr. All. 15) per una immediata comprensione della configurazione e della consistenza dell'alloggio e del posto auto.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/05/1997	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 297, Sub. 104 Categoria D6 Cl.4 Superficie catastale 11 mq Rendita € 5,68 Piano S1 Graffato no
Dal 30/06/1987 al 08/05/1997	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 297, Sub. 65 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 277,60 Piano 2 Graffato no
Dal 08/05/1997 al 05/04/2025	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 297, Sub. 104 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 11 mq Rendita € 5,68 Piano S1 Graffato no
Dal 08/05/1997 al 05/04/2025	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 297, Sub. 65 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 277,60 Piano 2 Graffato no

Dalle visure attuali per immobile (Cfr. All. 4 e All. 5), relative all'alloggio ed al posto auto, emerge che l'attuale titolare catastale ***Omissis*** corrisponde a quello reale.

Dalle Visure Storiche relative alle due unità immobiliari subastate, inoltre, emerge quanto segue:

La ***Omissis*** risulta proprietaria dell'immobile dalla data del 30/06/1987 di istituzione dell'impianto meccanografico catastale, alla data dell'8 maggio 1997. La predetta ***Omissis*** che ha edificato il complesso immobiliare di cui il compendio immobiliare subastato è parte, con l'atto di compravendita dell'08/05/1997 Rep. n. 10197 per Dott. Umberto Badurina, notaio in Carsoli, ha venduto il compendio immobiliare subastato al ***Omissis***. Dalla visura storica emerge che, a seguito del citato atto di compravendita, è stata disposta la Voltura n. D58719.1/1997 - Pratica n. 247627 in atti dal 15/11/2000, con la quale dall'8/05/1997 il ***Omissis*** è subentrato nella titolarità degli immobili subastati.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	297	65		A2	6	2,5	51 mq	277,6 €	2	no

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	297	104		C6	4		11 mq	5,68 €	s1	no

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

Esaminata la documentazione ex Art. 567 c.p.c., alla data del pignoramento, non sono emerse incongruenze tra il soggetto esecutato e i titolari dei diritti reali relativamente alle unità immobiliari subastate (appartamento e posto auto).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

A seguito della richiesta formulata dal sottoscritto Esperto del Giudice in data 7/04/2005 (Cfr. All. 10), l'Ufficio Territoriale di Tivoli della Direzione Provinciale Roma III dell'Agenzia delle Entrate, con la PEC del 13/05/2025 (Cfr. All. 11), ha comunicato che, in relazione alle due unità immobiliari subastate intestate all'esecutato e censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Cervara di Roma (RM) alla località Campegli, al foglio 28, particella 297, sub 65 Piano 2 e foglio 28, particella 297, sub 104 Piano S1, ***Omissis*** CF: "non risulta essere soggetto partecipante in alcun contratto di locazione ad oggi in essere".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

Alla data dell'accesso, eseguito il 24 gennaio 2025, l'alloggio non era occupato ed è apparso disabitato da molto tempo. Al momento dell'accesso l'alloggio era sprovvisto di corrente elettrica.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è compresa all'interno di un complesso immobiliare che ospita alloggi per vacanze ultimato nella seconda metà degli anni '90 del secolo scorso. L'alloggio consta di un vano destinato a soggiorno – pranzo con angolo cottura, una stanza da letto ed un bagno. Il soggiorno e la stanza da letto affacciano su un balcone coperto. Le superfici verticali sono rivestite in parte con perline in legno di abete ed in parte intonacate e tinteggiate; le superfici verticali del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica. I pavimenti sono rivestiti con moquette ad eccezione del bagno dove è presente una pavimentazione in mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno, non sono dotati di vetro camera e versano in pessimo stato conservativo. Anche i dispositivi di oscuramento, costituiti da portelloni in legno, si presentano in cattivo stato manutentivo. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldabagno elettrico presente nel bagno ed il riscaldamento è assicurato esclusivamente da un camino presente nel vano soggiorno – pranzo. A causa dell'assenza della corrente elettrica non è stato possibile verificare il funzionamento dello scaldabagno elettrico.

L'alloggio non è stato sottoposto a interventi manutentivi che, allo stato attuale, si rendono necessari. Tali interventi, i cui costi incidono sul valore di mercato dell'unità immobiliare in argomento, dovranno interessare, in particolare, l'impianto elettrico, le finiture interne e gli infissi in legno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

Il posto auto si trova in uno stato conservativo tale da non richiedere interventi manutentivi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

L'edificio all'interno del quale è compreso il compendio immobiliare subastato è designato come Lotto T ovvero "Il Bosco". Alla stregua del vigente regolamento condominiale (Cfr. All. 18) le parti comuni afferenti al Lotto T "Il Bosco" sono le seguenti:

- a) Lo spazio libero a cielo aperto risultante dalle porzioni di aree eccedenti quelle occupate dalle strutture dei fabbricati, dai giardini esclusivi, dai percorsi pedonali e preferenziali per accedere ad ogni singolo edificio nonché lo spazio di sosta o parcheggio da riservarsi esclusivamente per ogni singolo corpo di fabbricato;
- b) La rete di fognatura collegante l'impianto di depurazione con il collettore di comprensorio;
- c) L'impianto di depurazione ove vengono convogliate le acque chiare e nere provenienti da ogni singolo edificio;
- d) L'impianto di illuminazione esterna del complesso e relativi accessori;
- e) I percorsi pedonali che collegano l'un l'altro gli edifici;
- f) Gli impianti sportivi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 4/2025 (Cfr. All. 6), rilasciato dal Comune di Cervara di Roma, emerge che l'area di sedime sulla quale sorge l'edificio di cui l'unità subastata è parte non è gravata da usi civici. Detta area, inoltre, ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n° 3267) e all'interno del Vincolo dell'area naturale protetta del Parco Monti Simbruini. Il terreno dove insiste il fabbricato che ospita le unità immobiliari subastate, censito al Foglio 28 Particella 297, secondo la tav. 26_376 B, approvata con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021, ricade nel vincolo paesaggistico "montagne sopra i 1.200 mt. - parchi e riserve naturali -aree degli insediamenti urbani.

Tale area di sedime è distinta Catasto Terreni del Comune di Cervara di Roma con la Particella n. 297 del foglio 28; detta Particella è derivata, per frazionamento del 14/3/1983, la Particella 109 del Foglio n. 28. Dall'esame dello stralcio di mappa catastale relativa ai luoghi (Cfr. All. 7), della Visura attuale per immobile della Particella

n. 109 del Foglio 28 (Cfr. All. 8) e della visura attuale della Particella 109 del Foglio 28 (Cfr. All. 9), emerge che la piena proprietà dell'area di sedime dove è stato realizzato il complesso immobiliare che contiene il compendio immobiliare subastato è stata acquisita dalla ***Omissis*** giusto atto del 05/08/1980 Repertorio n. 41898 per Dott. Filippo Grispini Notaio in Roma. Tale circostanza consente di affermare che l'area di sedime del fabbricato che ospita gli immobili subastati non è gravata da livello.

Da un punto di vista urbanistico l'area ricade in zona C3 – Espansione turistico ricettiva già sottoposta a pianificazione attuativa e regolamentata da Zona C3 - Espansione turistico-ricettiva già sottoposta a pianificazione attuativa. Tale sottozona comprende il nucleo turistico-ricettivo in località Campaegli il cui impianto già risulta sottoposto a strumento attuativo ed attualmente vigente. Ogni intervento edilizio è perciò rimandato al citato Piano di Lottizzazione ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

Il complesso immobiliare residenziale è di tipo intensivo ed è parte di un comprensorio costituito da n. 3 corpi di fabbrica destinati ad ospitare alloggi per vacanze. Le unità immobiliari subastate, alloggio e posto auto, sono ubicate rispettivamente al secondo piano ed al piano interrato dell'edificio "T" denominato il "Il Bosco". Da un punto di vista tipologico l'edificio che ospita il compendio immobiliare subastato presenta una distribuzione degli alloggi in linea con corpi scala che distribuiscono due blocchi di alloggi ciascuno. L'edificio si sviluppa in un piano interrato e quattro piani fuori terra. L'ultimo piano è mansardato.

La costruzione dell'edificio risale alla seconda metà degli anni '90 del secolo scorso. Dalla relazione tecnica del progetto presentato per il rilascio della concessione edilizia in forza del quale fu realizzato il complesso immobiliare in argomento, emerge che la struttura portante è costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato. I solai sono in laterocemento e le murature di tamponamento esterno, dello spessore di circa 30 cm, sono a cassa vuota con i due paramenti costituiti da murature in laterizio. I divisori interni sono in muratura di forati di laterizio.

La finitura esterna del complesso immobiliare è in parte costituita con intonaco e tinteggiatura e, in corrispondenza dei balconi, le superfici verticali sono rivestite con listelli di legno.

L'edificio coperto con un tetto a falde.

Si riporta di seguito una descrizione sintetica circa le qualità e lo stato di manutenzione del complesso edilizio e dell'alloggio:

- Fondazioni: Da quanto è possibile accertare, in base alla tipologia costruttiva dell'edificio, sono realizzate in c.a.

- Esposizione: L'appartamento presenta un unico affaccio verso Nord.

- Altezza interna utile: 2,49 m.

- Strutture verticali: La struttura portante dell'edificio è costituita da telai di pilastri e travi in c.a.

- Solai: Laterocemento.

- Copertura: A falde di tetto ricoperte con guaina ardesiata.

- Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne, dello spessore di circa 30 cm, sono a cassa vuota con un paramento costituito da una muratura di blocchi forati in laterizio e l'altro con una muratura di mattoni pieni.

La finitura esterna del complesso immobiliare è in parte costituita in parte ad intonaco con tinteggiatura e, in corrispondenza dei balconi le superfici verticali sono rivestite con listelli di legno. Le pareti interne, costituite in muratura di blocchetti forati in laterizio, sono rivestite da intonaco civile, in parte sono tinteggiate ed in parte rivestite listelli di legno di abete. Le facciate esterne dell'edificio si presentano in uno stato manutentivo

ordinario.

- Pavimentazione interna: Moquette in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno dove la pavimentazione è costituita con mattonelle in ceramica; la moquette versa in cattivo stato manutentivo.
- Infissi esterni ed interni: Finestre e portefinestre ad ante a battente sono in legno con vetrate singole non termoisolanti, i dispositivi di oscuramento esterno sono costituiti con portelloni in legno; la porta interna del bagno è in legno tamburato. Gli infissi esterni e i portelloni esterni si presentano in cattivo stato manutentivo.
- Scale: La struttura portante è in cemento armato, il rivestimento è in gomma a bolle tonate.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: mancano le certificazioni dell'impianto elettrico che versa in cattivo stato manutentivo. L'impianto di riscaldamento è assente; è presente un camino nel vano pranzo – soggiorno; la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldabagno elettrico presente nel bagno del quale non è stato possibile verificare l'efficienza a causa dell'assenza di corrente elettrica. Non è presente l'impianto di allarme.
- Terreno esclusivo: Non presente;
- Posto auto: Presente al piano interrato contraddistinto con il n. 19 è parte del compendio pignorato;
- Soffitta, cantina o simili: non presente;
- Dotazioni condominiali:
 - a) Lo spazio libero a cielo aperto risultante dalle porzioni di aree eccedenti quelle occupate dalle strutture dei fabbricati, dai giardini esclusivi, dai percorsi pedonali e preferenziali per accedere ad ogni singolo edificio nonché lo spazio di sosta o parcheggio da riservarsi esclusivamente per ogni singolo corpo di fabbricato;
 - b) La rete di fognatura collegante l'impianto di depurazione con il collettore di comprensorio;
 - c) L'impianto di depurazione ove vengono convogliate le acque chiare e nere provenienti da ogni singolo edificio;
 - d) L'impianto di illuminazione esterna del complesso e relativi accessori;
 - e) I percorsi pedonali che collegano l'un l'altro gli edifici;
 - f) Gli impianti sportivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso eseguito il 24 gennaio 2025 l'alloggio era libero non occupato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

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.

Alla data dell'1/04/2024 non sono presenti atti successivi al pignoramento trascritto il 14/10/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19.

Oneri di cancellazione

Non vi sono formalità pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 4/2025 (Cfr. All. 6), rilasciato dal Comune di Cervara di Roma, emerge che l'area di sedime sulla quale sorge l'edificio di cui l'unità subastata è parte, censita al catasto Terreni del Comune di Cervara di Roma al Foglio 28 Particella 297, risulta essere sottoposta al seguente regime urbanistico:

A. STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE: Programma di fabbricazione con annesso Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 15/10/1971 e dal Provveditore ai LL.PP. con decreto n. 7745 del 29/10/1971.

B. DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona A4 – Espansione turistica ricettiva e regolamentata dall'art. 5 delle N.T.A. Questa zona comprende territori destinati allo sviluppo di attrezzature turistico-alberghiere, residenze per le villeggiature, aree sportive e ricreative, con particolare riferimento allo sviluppo degli sport invernali.

La costruzione si realizzerà mediante piani particolareggiati e progetti di lottizzazione planivolumetrici, convenzionati tra i proprietari dell'area, da soli o riuniti in consorzio, ed il Comune di Cervara di Roma, nei modi previsti dell'art. 28 della L. 17/8/42 n. 1150 modificato ed integrato con L. 06/08/67 n. 765. (Convenzione e piano di lottizzazione Campaegli rep. 448 del 21.09.2005 e D.C.C. n. 17 del 10.05.2018). I

progetti di lottizzazione dovranno interessare unitariamente un territorio di superficie non inferiore ad ha 40. Il progetto unitario planivolumetrico definirà i tipi edilizi, il tracciato stradale, parcheggi, servizi pubblici e di uso pubblico, parchi pubblici e dovrà corrispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) Indice di fabbricazione territoriale medio 0.20 mc/mq.;
- b) La superficie fondiaria totale non potrà superare il 40 % della superficie territoriale;
- c) Le aree boschive e le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente conservate.

Il terreno censito al Foglio 28, particella 297, secondo la tav. 26_376 B, approvata con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021, ricade nel vincolo paesaggistico "montagne sopra i 1.200 mt. – parchi e riserve naturali -aree degli insediamenti urbani.

Il terreno censito al Foglio 28, particella 297, non risulta gravato da uso civico;

Il terreno censito al Foglio 28, particella 297, ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n° 3267).

Il terreno censito al Foglio 28, particella 297, ricade all'interno del Vincolo dell'area naturale protetta del Parco Monti Simbruini.

Atteso che il nuovo PRG è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 25 gennaio 2008, dalla data di adozione e fino all'approvazione definitiva, si applicano le disposizioni di cui alla L. n. 1902/1952 e sue successive modifiche ed integrazioni, in materia di misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del piano regolatore stesso. In base a dette norme di salvaguardia l'area in questione che ricade in zona C3 – Espansione turistico ricettiva già sottoposta a pianificazione attuativa, è regolamentata da:
Art. 21

Zona C3 - Espansione turistico-ricettiva già sottoposta a pianificazione attuativa Tale sottozona comprende il nucleo turistico-ricettivo in località Campaegli il cui impianto già risulta sottoposto a strumento attuativo ed attualmente vigente. Ogni intervento edilizio è perciò rimandato al citato Piano di Lottizzazione ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

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.

L'edificio a destinazione residenziale che ospita il compendio immobiliare subastato, contraddistinto con la Lettera T e facente parte di un complesso di edilizia residenziale, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia Prot. 1568 del 10/07/1981 Pratica Edilizia n. 28 del 1981, rilasciata alla ***Omissis*** (Cfr. All. 12)
Non è presente il certificato di agibilità.

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.

Dalla documentazione acquisita dal Comune di Cervara di Roma emerge che l'edificio a destinazione residenziale che ospita il compendio immobiliare subastato, contraddistinto con la Lettera T e facente parte di un complesso di edilizia residenziale, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia Prot. 1568 del 10/07/1981 Pratica Edilizia n. 28 del 1981, rilasciata alla ***Omissis***.

L'alloggio facente parte del compendio immobiliare subastato è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cervara di Roma al Foglio n. 28 P.IIa 297 Sub. 65 è ubicato al Piano 2, Scala D. Interno n. 32.

Il posto auto facente parte del compendio immobiliare subastato è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cervara di Roma al Foglio n. 28 P.IIa 297 Sub. 104 è ubicato al piano interrato ed è contraddistinto con il n. 19.

Lo stato di fatto dell'alloggio e del posto auto è stato rilevato nel corso del sopralluogo del 27/01/2025 ed è rappresentato nelle planimetrie allegate. (Cfr. All. 14 e All. 15)

Dal confronto dello stato di fatto con l'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia n. 1568/1981 Cfr. All. 16) emerge che l'attuale assetto dell'alloggio in argomento è conforme a quello assentito con la concessione sopracitata. Non si riscontrano difformità tra lo stato di fatto dell'alloggio e la planimetria catastale.

Altrettanto dicasi, sia per quanto attiene la conformità catastale e sia per quanto attiene la regolarità edilizia relativamente al posto auto ubicato al piano interrato e contraddistinto con il n. 19.

Dalla nota del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cervara di Roma, Dott. Ing. Pierfranco Proietti (Cfr. All. 13), formata in riscontro alla nota PEC dell'Esperto del Giudice Prot. 355 del 27.01.2025 (Cfr. All 17), emerge quanto segue:

1. Dagli atti in possesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per l'unità immobiliare in questione non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità;
2. Esiste convenzione stipulata con il Comune di Cervara di Roma, risultante del tutto adempiuta;
3. Non esistono eventuali cessioni di cubature e vincoli tesi all'espropriazione;
4. Non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi per l'unità immobiliare in questione;
5. Non sono state reperite eventuali richieste di sanatoria edilizia per l'unità immobiliare in questione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, SCALA D, INTERNO 32, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CERVARA DI ROMA (RM) - VIA CASTEL AMATO N. 12, EDIFICIO LOTTO T, PIANO INTERRATO, POSTO AUTO N. 19

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 588,96

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.679,78

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In ordine ai vincoli ed agli oneri condominiali l'Amministratore del Condominio ***Omissis***, in risposta alla richiesta di documenti e informazioni formulata dall'Esperto con la nota PEC del 26/01/2025 (Cfr. All. 14), con la PEC del 14/02/2025 (Cfr. All. 15) ha comunicato quanto segue:

- a. L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è pari ad € 588,96 annue;
- b. Vi sono spese condominiali insolute sia per l'anno in corso che per quello precedente non avendo in ***Omissis*** mai versato alcunché nemmeno dopo il pignoramento;
- c. Non sussistono formalità o vincolo di natura condominiale sul bene, ad eccezione del pignoramento in essere. Le spese insolute del ***Omissis*** sono già state attribuite ai condomini secondo le quote spettanti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervara di Roma al Foglio n. 28, P.Ila 297, Sub. 65, Graffato no.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Interrato, Posto Auto n. 19, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervara di Roma al Foglio n. 28, P.Ila 297, Sub. 104, Categoria C6, Graffato no.

Il compendio immobiliare subastato è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale e da un posto auto; dette unità immobiliari sono ubicate, rispettivamente, al secondo piano ed al piano interrato del corpo di fabbrica T denominato il "Il Bosco" di un complesso residenziale a destinazione residenziale ubicato alla frazione Campaegli del Comune di Cervara di Roma, nel Parco Naturale dei Monti Simbruini, al confine tra Lazio e Abruzzo. L'agglomerato urbano, sviluppatosi nel corso della seconda metà del secolo scorso come insediamento turistico, si trova ad una altitudine di 1.462 m s.l.m. ed in prossimità del monte Livata, nota meta del turismo invernale. In prossimità del complesso residenziale vi sono aree destinate a parcheggio, è presente un modesto spaccio ed un bar. Data la sua destinazione essenzialmente turistica, presso l'insediamento montano di Campaegli non sono presenti altri servizi pubblici. L'appartamento subastato è una casa per vacanze e il complesso immobiliare residenziale che lo ospita è di tipo intensivo ed è parte di un comprensorio costituito da n. 3 corpi di fabbrica che ospitano alloggi per vacanze. Da un punto di vista tipologico l'edificio che ospita il compendio immobiliare subastato presenta una distribuzione degli alloggi in linea con corpi scala che

distribuiscono due blocchi di alloggi ciascuno. L'edificio si sviluppa in un piano interrato e quattro piani fuori terra. L'ultimo piano è mansardato. La costruzione dell'edificio risale alla seconda metà degli anni '90 del secolo scorso. La struttura portante è costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato. I solai sono in laterocemento e le murature di tamponamento esterno, dello spessore di circa 30 cm, sono a cassa vuota con i due paramenti costituiti da murature in laterizio. I divisori interni sono in muratura di forati di laterizio. La finitura esterna del complesso immobiliare è in parte costituita con intonaco e tinteggiatura e, in corrispondenza dei balconi, le superfici verticali sono rivestite con listelli di legno. L'edificio è coperto con tetto a falde. L'edificio è rivestito con intonaco ed è coperto con un tetto a falde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 297, Sub. 65, Categoria A2, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 42.167,98

Il compendio immobiliare subastato è sito a Cervara di Roma alla località di Campaegli in Via Castel Amato civ. 12 ed è costituito da un appartamento e da un posto auto:

L'appartamento è ubicato alla scala D - Piano secondo interno 32 del corpo di fabbrica T denominato il "Il Bosco" di un comprensorio residenziale di tipo intensivo costituito da n. 3 corpi di fabbrica che ospitano alloggi per vacanze.

L'alloggio è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cervara di Roma al Foglio n. 28 P.IIIa 297 Sub. 65.

Il posto auto è ubicato al piano interrato ed è contraddistinto con il n. 19

Il posto auto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cervara di Roma al Foglio n. 28 P.IIIa 297 Sub. 104.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- PREMESSA – CRITERIO DI STIMA

La stima è svolta in base alla norma UNI 11612 la quale definisce i principi ed i procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, escludendo basi di valore diverse dal valore di mercato definito dalla come "l'importo stimato al quale un immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il metodo per utilizzato definire il valore di mercato del compendio immobiliare subastato, definito dalla norma, è quello del confronto di mercato definito Market Comparison Approach che è applicabile per tutti i tipi di immobili, a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di recenti, documentate e attendibili transazioni.

Il procedimento di stima che di seguito si espone, fa riferimento alla tipologia edilizia residenziale delle "abitazioni civili" alla quale afferisce l'unità immobiliare in esame.

Per la determinazione del valore di mercato unitario può fare riferimento a dati oggettivi e ufficiali e, in particolare alle quotazioni immobiliari OMI ed ai valori derivanti da recenti compravendite ottenuti dalle principali agenzie immobiliari che operano nella zona dove è ubicato il compendio immobiliare oggetto di stima.

Le quotazioni immobiliari OMI pubblicate, con cadenza semestrale, sul sito web dell'Agenzia delle Entrate al seguente indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>, individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari della tipologia "Abitazioni civili", in condizioni ordinarie.

Nel caso di specie non sono disponibili quotazioni relativi alla zona R2/Extraurbana/ZONARURALE del comune di Cervara di Roma, all'interno della quale si trova l'immobile in questione.

Vi sono disponibili esclusivamente le quotazioni relative alla tipologia delle "abitazioni civili" presenti all'interno del centro abitato del Comune di Cervara di Roma che si ritiene non possano essere prese in considerazione in virtù della particolare caratteristiche del complesso immobiliare subastato sopra descritte

che lo rendono differente dalle unità immobiliari a destinazione residenziale presenti all'interno del centro abitato.

Sono, pertanto, stati assunti come valori di mercato relativi a compravendite recenti aventi ad oggetto unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella in oggetto e, soprattutto, ubicate nel nell'agglomerato urbano di Campaegli dove si trovano le unità immobiliari subastate, proprio in virtù della sua particolare caratteristica di insediamento turistico montano. Le quotazioni di riferimento sono state individuati mediante una indagine esperita presso le agenzie immobiliari della zona a cui afferisce il complesso immobiliare subastato.

Le quotazioni rilevate, riferiti alla superficie lorda, oscillano tra i due valori di seguito indicati:

- Valore di Mercato Minimo = 1.000,00 €/mq
- Valore di Mercato Massimo = 1.400,00 €/mq

Sulla base delle caratteristiche del compendio immobiliare in esame che fa parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e turistica, si ritenere assumere, come parametro equitativo di partenza, il Valore di Mercato medio pari a 1.200,00 €/mq.

Per determinare il valore di mercato del compendio immobiliare in esame occorre fare riferimento alla superficie commerciale che corrisponde alla superficie dell'alloggio (Bene n. 1), comprensiva dei muri perimetrali fino ad uno spessore degli stessi pari a 50 cm, e dei muri in comunione, fino ad uno spessore di 25 cm.

La superficie commerciale di pertinenze, quali i balconi o le terrazze comunicanti corrisponde al 40% della superficie lorda.

La superficie del posto auto coperto (Bene n. 2) ubicato al piano interato e contraddistinta con il n. 19, è valutata pari 45% della superficie lorda.

Si riportano di seguito le superfici lorde le ottenute dal rilievo eseguito presso i luoghi, del quale la Pianta dell'alloggio (Cfr. All. 14) e la Pianta del posto auto (Cfr. All. 15) costituiscono la restituzione grafica:

- Alloggio = 41,99 mq.
- Balcone coperto = 8,06 mq
- Posto auto Coperto = 12,28

La superficie commerciale dell'alloggio è pari a mq 48,98 ottenuta come dal calcolo esposto di seguito:

TIPO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Alloggio	41,99 mq	1	41,99 mq
Balcone coperto	8,06 mq	0,40	3,22 mq
Posto auto coperto	12,28 mq	0,45	5,53 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			50,74 mq

- PARAMETRI CORRETTIVI PERTINENTI L'ALLOGGIO E LE SUE PERTINENZE

Per ottenere il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima occorre valutare il "peso" delle caratteristiche intrinseche proprie. A tale scopo si utilizzano i parametri correttivi, di seguito

indicati, che tengono conto delle particolari caratteristiche distintive dell'immobile oggetto di stima.

• **TIPOLOGIA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE CHE OSPITA IL COMPENDIO SUBASTATO**
Residenziale Coefficiente = 1,00

• **STATO CONSERVATIVO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE**
30 anni - stato conservativo normale Coefficiente = 1,00

• **PIANO ALLOGGIO**
Secondo senza ascensore Coefficiente = 0,95

• **ESPOSIZIONE - AFFACCIO Unica a Nord**
Coefficiente = 0,90

• **STATO CONSERVATIVO ALLOGGIO** Da sottoporre a manutenzione
Coefficiente = 0,90

• **RISCALDAMENTO** Assente (è presente solo un camino)
Coefficiente = 0,90

• **STATO LOCATIVO**
Libero Coefficiente = 1,00

- **PRODOTTO DEI COEFFICIENTI**

Il prodotto dei coefficienti relativi ai parametri correttivi sopra indicati che tengono conto delle caratteristiche particolari del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è pari a $C = 0,69255$.

- **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SUBASTATA**

Il valore unitario di mercato è pari €/mq 831,06, ottenuto dal prodotto del valore di mercato medio e del coefficiente correttivo, come dalla seguente espressione: $€ 1.200,00 \times 0,69255 = €/mq 831,06$.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare (Valore complessivo), è pari a € 42.167,98, ottenuto dal prodotto del valore unitario di mercato e della superficie commerciale, come di seguito esposto:

Valore complessivo = $€ 831,06 €/mq \times 50,74 mq = € 42.167,98$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare subastata così calcolato subisce l'abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

In virtù dell'abbattimento forfettario il valore di mercato del compendio immobiliare subastato è pari a € 37.951,18 l'assenza della garanzia per vizi come di seguito indicato:

Valore di mercato $€ 42.167,98 - 10\% = € 42.167,98 - € 4.216,80 = € 37.951,18$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cervara di Roma	50,74 mq	831,06 €/mq	€ 42.167,98	100,00%	€ 42.167,98

(RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2. Bene N° 2 - Posto auto Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano Seminterrato, Posto Auto n. 19, edificio T, interno 19, piano S1				
Valore di stima:				€ 42.167,98

Valore di stima: € 42.167,98

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario	10,00	%

Valore finale di stima: € 37.951,18

In data 29/05/2025 il sottoscritto esperto ha trasmesso al custode, ai creditori procedenti ed intervenuti ed al debitore la bozza di perizia (Cfr. All. 25 e All. 26); a seguito della predetta trasmissione, alla data del 14/06/2025 non sono pervenute al sottoscritto osservazioni alla bozza di elaborato peritale.

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.

Guidonia Montecelio, li 28/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grippo Gianpiero

1. N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita per Dott. Umberto Badurina, notaio in Carsoli, dell'8 maggio 1997 Rep. 10197 Racc. 2647 (Aggiornamento al 25/05/2025)
2. N° 1 Altri allegati - Stato di famiglia alla data del rogito (Aggiornamento al 15/04/2025)
3. N° 1 Altri allegati - Certificato di matrimonio (Aggiornamento al 15/04/2025)
4. N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale alloggio (Aggiornamento al 30/03/2025)
5. N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale posto auto (Aggiornamento al 30/03/2025)
6. N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 02/04/2025)
7. N° 1 Estratti di mappa - Stralcio di mappa (Aggiornamento al 12/04/2025)
8. N° 1 Visure e schede catastali - Visura catasto terreni fg 28 plla 297 (Aggiornamento al 12/04/2025)
9. N° 1 Visure e schede catastali - Visura catasto terreni fg 28 plla 109 (Aggiornamento al 12/04/2025)
10. N° 1 Altri allegati - Istanza Ag. Entrate Tivoli (Aggiornamento al 05/04/2025)
11. N° 1 Altri allegati - Comunicazione Ag. Entrate Tivoli (Aggiornamento al 13/05/2025)
12. N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia Prot. 1568 del 10/07/1981 (Aggiornamento al 02/04/2025)
13. N° 1 Altri allegati - Comunicazione Ufficio tecnico di Cervara di Roma (Aggiornamento al 02/04/2025)
14. N° 1 Altri allegati - Planimetria alloggio (Aggiornamento al 27/01/2025)
15. N° 1 Altri allegati - Planimetria Posto Auto (Aggiornamento al 27/01/2025)
16. N° 1 Tavola del progetto - Particolare pianta alloggio concessione edilizia (Aggiornamento al 02/04/2025)
17. N° 1 Altri allegati - Istanza al comune di Cervara di Roma (Aggiornamento al 26/01/2025)
18. N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO PARCO DIANA 12 (Aggiornamento al 14/02/2025)
19. N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale per soggetto (Aggiornamento al 30/03/2025)
20. N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria per soggetto (Aggiornamento al 01/04/2025)
21. N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale alloggio (Aggiornamento al 23/05/2025)
22. N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale posto auto (Aggiornamento al 23/05/2025)
23. N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/01/2025)
24. N° 1 Altri Allegati – Relazione di perizia nella versione epurata dai dati sensibili (Aggiornamento al 15/06/2025).
25. N° 1 Altri Allegati – Pec trasmissione della bozza dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti (Aggiornamento al 29/05/2025).
26. N° 1 Altri Allegati – Raccomandata di trasmissione della bozza dell'elaborato peritale al debitore (Aggiornamento al 29/05/2025).

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, Piano 2, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervara di Roma al Foglio n. 28, P.Ila 297, Sub. 65, Graffato no.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Posto Auto n. 19, edificio T, interno 19, piano S1, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervara di Roma al Foglio n. 28, P.Ila 297, Sub. 104, Categoria C6, Graffato no

Il compendio immobiliare subastato è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale e da un posto auto; dette unità immobiliari sono ubicate, rispettivamente, al secondo piano ed al piano interrato del corpo di fabbrica T denominato il "Il Bosco" di un complesso residenziale a destinazione residenziale ubicato alla frazione Campaegli del Comune di Cervara di Roma, nel Parco Naturale dei Monti Simbruini, al confine tra Lazio e Abruzzo. L'agglomerato urbano, sviluppatosi nel coso della seconda metà del secolo scorso come insediamento turistico, si trova ad una altitudine di 1.462 m s.l.m. ed in prossimità del monte Livata, nota meta del turismo invernale. In prossimità del complesso residenziale vi sono aree destinate a parcheggio, è presente un modesto spaccio ed un bar. Data la sua destinazione essenzialmente turistica, presso l'insediamento montano di Campaegli non sono presenti altri servizi pubblici. L'appartamento subastato è una casa per vacanze e il complesso immobiliare residenziale che lo ospita è di tipo intensivo ed è parte di un comprensorio costituito da n. 3 corpi di fabbrica che ospitano alloggi per vacanze. Da un punto di vista tipologico l'edificio che ospita il compendio immobiliare subastato presenta una distribuzione degli alloggi in linea con corpi scala che distribuiscono due blocchi di alloggi ciascuno. L'edificio si sviluppa in un piano interrato e quattro piani furi terra. L'ultimo piano è mansardato. La costruzione dell'edificio risale alla seconda metà degli anni '90 del secolo scorso. La struttura portante è costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato. I solai sono in laterocemento e le murature di tamponamento esterno, dello spessore di circa 30 cm, sono a cassa vuota con i due paramenti costituiti da murature in laterizio. I divisori interni sono in muratura di forati di laterizio. La finitura esterna del complesso immobiliare è in parte costituita con intonaco e tinteggiatura e, in corrispondenza dei balconi, le superfici verticali sono rivestite con listelli di legno. L'edificio è coperto con tetto a falde. L'edificio è rivestito con intonaco ed è coperto con un tetto a falde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 297, Sub. 65, Categoria A2, Graffato no

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 4/2025 (Cfr. All. 6), rilasciato dal Comune di Cervara di Roma, emerge che l'area di sedime sulla quale sorge l'edificio di cui l'unità subastata è parte, censita al catasto Terreni del Comune di Cervara di Roma al Foglio 28 Particella 297, risulta essere sottoposta al seguente regime urbanistico: A. STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE: Programma di fabbricazione con annesso Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 15/10/1971 e dal Provveditore ai LL.PP. con decreto n. 7745 del 29/10/1971. B. DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona A4 – Espansione turistica ricettiva e regolamentata dall'art. 5 delle N.T.A. Questa zona comprende territori destinati allo sviluppo di attrezzature turistico-alberghiere, residenze per le villeggiature, aree sportive e ricreative, con particolare riferimento allo sviluppo degli sport invernali. La costruzione si realizzerà mediante piani particolareggiati e progetti di lottizzazione planivolumetrici, convenzionati tra i proprietari dell'area, da soli o riuniti in consorzio, ed il Comune di Cervara di Roma, nei modi previsti dell'art. 28 della L. 17/8/42 n. 1150 modificato ed integrato con L. 06/08/67 n. 765. (Convenzione e piano di lottizzazione Campaegli Rep. 448 del 21.09.2005 e D.C.C. n. 17 del 10.05.2018). I progetti di lottizzazione dovranno

interessare unitariamente un territorio di superficie non inferiore ad ha 40. Il progetto unitario planivolumetrico definirà i tipi edilizi, il tracciato stradale, parcheggi, servizi pubblici e di uso pubblico, parchi pubblici e dovrà corrispondere alle seguenti prescrizioni: a) Indice di fabbricazione territoriale medio 0.20 mc/mq.; b) La superficie fondiaria totale non potrà superare il 40 % della superficie territoriale; c) Le aree boschive e le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente conservate. Il terreno censito al Foglio 28, particella 297, secondo la tav. 26_376 B, approvata con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021, ricade nel vincolo paesaggistico "montagne sopra i 1.200 mt. – parchi e riserve naturali - aree degli insediamenti urbani. Il terreno censito al Foglio 28, particella 297, non risulta gravato da uso civico; Il terreno censito al Foglio 28, particella 297, ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n° 3267). Il terreno censito al Foglio 28, particella 297, ricade all'interno del Vincolo dell'area naturale protetta del Parco Monti Simbruini. Atteso che il nuovo PRG è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 25 gennaio 2008, dalla data di adozione e fino all'approvazione definitiva, si applicano le disposizioni di cui alla L. n. 1902/1952 e sue successive modifiche ed integrazioni, in materia di misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del piano regolatore stesso. In base a dette norme di salvaguardia l'area in questione che ricade in zona C3 – Espansione turistico ricettiva già sottoposta a pianificazione attuativa, è regolamentata da: Art. 21 Zona C3 - Espansione turistico-ricettiva già sottoposta a pianificazione attuativa Tale sottozona comprende il nucleo turistico-ricettivo in località Campaegli il cui impianto già risulta sottoposto a strumento attuativo ed attualmente vigente. Ogni intervento edilizio è perciò rimandato al citato Piano di Lottizzazione ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 37.951,18

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 405/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.951,18

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, edificio LOTTO T, scala D, interno 32, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervara di Roma al Foglio n. 28, P.Ila 297, Sub. 65, Categoria A2, Graffato no		
Bene N° 2 – Posto auto			
Ubicazione:	Cervara di Roma (RM) - Via Castel Amato n. 12, Edificio Lotto T, Piano interrato, Posto Auto n. 19.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto coperto Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervara di Roma al Foglio n. 28, Part. 297, Sub. 104, Categoria C6, Graffato no		
Superficie del compendio immobiliare:	50,74 mq		
Stato conservativo del compendio immobiliare subastato:	Alla data dell'accesso, eseguito il 24 gennaio 2025, l'alloggio non era occupato ed è apparso disabitato da molto tempo. Al momento dell'accesso l'alloggio era sprovvisto di corrente elettrica. L'unità immobiliare a destinazione residenziale è compresa all'interno di un complesso immobiliare che ospita alloggi per vacanze ultimato nella seconda metà degli anni '90 del secolo scorso. L'alloggio consta di un vano destinato a soggiorno – pranzo con angolo cottura, una stanza da letto ed un bagno. Il soggiorno e la stanza da letto affacciano su un balcone coperto. Le superfici verticali sono rivestite in parte con perline in legno di abete ed in parte intonacate e tinteggiate; le superfici verticali del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica. I pavimenti sono rivestiti con moquette ad eccezione del bagno dove è presente una pavimentazione in mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno, non sono dotati di vetro camera e versano in pessimo stato conservativo. Anche i dispositivi di oscuramento, costituiti da portelloni in legno, si presentano in cattivo stato manutentivo. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldabagno elettrico presente nel bagno ed il riscaldamento è assicurato esclusivamente da un camino presente nel vano soggiorno – pranzo. A causa dell'assenza della corrente elettrica non è stato possibile verificare il funzionamento dello scaldabagno elettrico. L'alloggio non è stato sottoposto a interventi manutentivi che, allo stato attuale, si rendono necessari. Tali interventi, i cui costi incidono sul valore di mercato dell'unità immobiliare in argomento, dovranno interessare, in particolare, l'impianto elettrico, le finiture interne e gli infissi in legno. Il posto auto coperto si trova in uno stato conservativo tale da non richiedere interventi manutentivi.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare subastato è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale e da un posto auto; dette unità immobiliari sono ubicate, rispettivamente, al secondo piano ed al piano interrato del corpo di fabbrica T denominato il "Il Bosco" di un complesso residenziale a destinazione residenziale ubicato alla frazione Campaegli del Comune di Cervara di Roma, nel Parco Naturale dei Monti Simbruini, al confine tra Lazio e Abruzzo. L'agglomerato urbano, sviluppatosi nel coso della seconda metà del secolo scorso come insediamento turistico, si trova ad una altitudine di 1.462 m s.l.m. ed in prossimità del monte Livata, nota meta del turismo invernale. In prossimità del complesso residenziale vi sono aree destinate a parcheggio, è presente un modesto spaccio ed un bar. Data la sua destinazione essenzialmente turistica, presso l'insediamento montano di Campaegli non sono presenti altri servizi pubblici. L'appartamento subastato è una casa per vacanze e il complesso immobiliare residenziale che lo ospita è di tipo intensivo ed è parte di un comprensorio costituito da n. 3 corpi di fabbrica che ospitano alloggi per vacanze. Da un punto di vista tipologico l'edificio che ospita il compendio immobiliare subastato presenta una distribuzione degli alloggi in linea con corpi scala che distribuiscono due blocchi di alloggi ciascuno. L'edificio si sviluppa in un piano interrato e quattro piani furì terra. L'ultimo piano è mansardato. L		

	costruzione dell'edificio risale alla seconda metà degli anni '90 del secolo scorso. La struttura portante è costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato. I solai sono in laterocemento e le murature di tamponamento esterno, dello spessore di circa 30 cm, sono a cassa vuota con i due paramenti costituiti da murature in laterizio. I divisori interni sono in muratura di forati di laterizio. La finitura esterna del complesso immobiliare è in parte costituita con intonaco e tinteggiatura e, in corrispondenza dei balconi, le superfici verticali sono rivestite con listelli di legno. L'edificio è coperto con tetto a falde. L'edificio è rivestito con intonaco ed è coperto con un tetto a falde.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero