

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 416/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 416/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 13/05/2024, 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 29/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Via Giuseppe Mazzini, 23, piano Terra (Coord. Geografiche: 41,86008 - 13,03420)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata nel Comune di Olevano Romano nel Centro Storico ed è stato costruito molto prima del 1967. La zona centrale del piccolo e pittoresco centro urbano è tranquilla e caratteristica. In particolare l'edificio si trova in prossimità dell'entrata nel paese da Piazzale Aldo Moro, con la presenza di parcheggi, i negozi di vicinato e i servizi essenziali sono raggiungibili a piedi.

Nell'appartamento posto al piano terra si accede da una corte di proprietà esclusiva, l'appartamento è composto da cucina, due stanze, un bagno, un piccolo ripostiglio sottoscala e la corte esterna.

L'immobile in oggetto è un appartamento di categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici. All'interno il piccolo appartamento è risultato in modeste condizioni di conservazione/manutenzione, non è presente l'impianto di riscaldamento e non sono state riscontrate problematiche da segnalare.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di mq.35,98, la superficie lorda coperta di mq.51,30 e quella commerciale considerando pure la corte è pari a mq. 57,40, l'altezza dell'appartamento è di m.2,30.

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 Olevano Romano (RM) - Via Giuseppe Mazzini, 23, piano Terra

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 posto al piano terra confina su due lati con Via Giuseppe Mazzini, altra u.i. e distacco verso particella 934, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	35,98 mq	51,30 mq	1	51,30 mq	2,30 m	T
Corte esclusiva	25,50 mq	25,50 mq	0,20	5,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 946, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani

		Piano T
Dal 12/09/2005 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 946, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 Piano T
Dal 29/05/2007 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 946, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 135,57 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello 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
	18	946	1		A4	2	3,5 vani	56 mq	135,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale rispetto allo stato attuale sono state riscontrate delle differenze riguardanti alcune tramezzature compresa la realizzazione del bagno prima non presente e due piccole finestre oltre alla grafica non molto precisa.

PATTI

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

All'interno l'appartamento si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti, risulta rifinito modestamente, nell'insieme non sono state riscontrate problematiche da segnalare.

Le pavimentazioni degli ambienti sono realizzate con piastrelle in ceramica, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale di colore chiaro, il tutto si trova in condizioni accettabili.

L'appartamento è piccolo ed è privo di impianto di riscaldamento, l'acqua calda è fornita da boiler elettrico collocato nel bagno.

All'esterno i prospetti risultano intonacati con finitura rustica e non risultano pitturati, nel suo insieme si presentano in discrete condizioni, la copertura è composta da un tetto a due falde rifinito con le tipiche tegole in cotto, il cortile privato antistante l'appartamento presenta un vialetto di accesso pavimentato con piastrelle, una parte con terra e una parte piazzale rifinito in conglomerato cemento.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro singolo, le persiane in legno verniciato necessitano di manutenzione.

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

L'edificio è composto da due piani fuori terra, sito nel centro storico di Olevano Romano edificato con struttura in muratura portante. Il tetto è realizzato con struttura in legno a due falde rifinito con manto di tegole in laterizio, l'edificio è intonacato in modo rustico e non risulta trattato con pittura murale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI

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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 20/09/2005
Reg. gen. 17489 - Reg. part. 0
Quota: 1/1
Importo: € 123.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.000,00
Rogante: Notaio Sammartano Stefano
Data: 16/09/2005
N° repertorio: 15029
N° raccolta: 6141

Trascrizioni

- **pignoramento Immobiliare del 16/11/23 rep.4341 Tribunale di Tivoli**
Trascritto a Roma 2 il 29/11/2023
Reg. gen. 65301 - Reg. part. 46707
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale (PRG) di Olevano Romano attualmente in vigore, è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.8 del 8/1/1988,e approvato con delibera della Giunta Regionale n.5137 del 13/12/2016. Le Norme Tecniche di Attuazione sono state aggiornate con delibera del Consiglio Comunale n.57 del 31/7/1997.

Gli strumenti urbanistici vigenti individuano l'immobile in oggetto in zona di P.R.G. zona omogenea "A", zona storica "A2" di conservazione e sostituzione.

Con riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), l'immobile oggetto di stima non risulta vincolato e ricade all'interno della zona disciplinata dai seguenti ambiti di paesaggio:

- Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici - Articolo 29
- Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Articolo 27
- Vincoli Ricognitivi di Legge art. 13 co 3 lett. a LR24/98 - Aree Archeologiche - Articolo 41
- Vincoli ricognitivi di piano art. 59 e 60 LR 38/99 LR 27/2001 - Individuazione degli immobili e delle aree tipiche dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04 - Articolo 43

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, composto da due piani fuori terra, è ubicato nel centro storico e rientra nella tipologia dei fabbricati in muratura portante costituenti il nucleo urbano centrale. L'edificio risulta pertanto realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Non sono stati rinvenuti titoli edilizi riferibili alla costruzione del fabbricato oggetto della presente relazione.

La planimetria catastale dell'appartamento sub.1 risalente all'accatastamento originale e ultima in atti è del 11/07/1953, la rappresentazione grafica risulta abbastanza imprecisa.

Pertanto in assenza di titoli edilizi l'immobile ante 1/9/67 è legittimo, nel nostro caso in base alla planimetria del 11/7/1953.

Dopo il 1953 sono state apportate modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare, tra cui la realizzazione del bagno, originariamente non presente. Inoltre, sul prospetto principale risultano presenti due finestre di ridotte dimensioni che non sono rappresentate nella planimetria catastale depositata. Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'appartamento, si rende necessario presentare al Comune una pratica urbanistica per regolarizzare l'immobile. Nel caso specifico, considerata la presenza di aperture sul prospetto non precedentemente assentite, la regolarizzazione dovrà avvenire mediante SCIA in sanatoria comprese le attività correlate (paesaggistica), ai sensi della normativa vigente.

Per l'attività suindicata comprensiva dell'aggiornamento della planimetria catastale con pratica docfa il sottoscritto valuterà un costo che comprende la sanzione minima di €.1500,00, gli oneri comunali, catastali, le attività professionali e variabili, per un importo totale di €.4.000,00 da scorporare dalla stima dell'immobile finale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Olevano Romano nell'ambito del centro storico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Via Giuseppe Mazzini, 23, piano Terra
L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata nel Comune di Olevano Romano nel Centro Storico ed è stato costruito molto prima del 1967. La zona centrale del piccolo e pittoresco centro urbano è tranquilla e caratteristica. In particolare l'edificio si trova in prossimità dell'entrata nel paese da Piazzale Aldo Moro, con la presenza di parcheggi, i negozi di vicinato e i servizi essenziali sono raggiungibili a piedi. Nell'appartamento posto al piano terra si accede da una corte di proprietà esclusiva, l'appartamento è composto da cucina, due stanze, un bagno, un piccolo ripostiglio sottoscala e la corte esterna. L'immobile in oggetto è un appartamento di categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici. All'interno il piccolo appartamento è risultato in modeste condizioni di conservazione/manutenzione, non è presente l'impianto di riscaldamento e non sono state riscontrate problematiche da segnalare. La superficie calpestabile dell'appartamento è di mq.35,98, la superficie lorda coperta di mq.51,30 e quella

commerciale considerando pure la corte è pari a mq. 57,40, l'altezza dell'appartamento è di m.2,30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 946, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 41.172,00

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., i beni immobili nel contesto del mercato immobiliare si collocano in una fascia media in riferimento alle quotazioni di mercato.

In funzione delle caratteristiche, della zona analizzata, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media di mercato che oscilla da un valore minimo di €. 820,00 ad un massimo di €.995,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori $(€.820+995)/2 = €.1815/2 = €. 907,50$

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

Si individuano 4 coefficienti principali: di panoramicità, di 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. 56,40

valore di riferimento determinato €. 907,50 al mq.

coefficiente di vetustà C1=0,90

coefficiente di panoramicità C2=0,97

coefficiente di luminosità C3=0,97

coefficiente di conservazione/manutenzione C4=0,95

si ottiene il coefficiente da applicare $(0,90 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,95) = 0,8045$

valore di riferimento al mq. aggiornato €. $907,50 \times 0,8045 = €. 730,06$ arrotondato €.730/mq

Valore determinato: mq.56,40x730,00€/mq.= €.41.172,00

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 ai costi per la presentazione di SCIA in sanatoria comprese le attività accessorie paesaggistiche e variazione planimetrica catastale con pratica docfa, costi tecnici, oneri comunali e catastali stimati in €. 4.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Olevano Romano (RM) - Via Giuseppe Mazzini, 23, piano Terra	56,40 mq	730,00 €/mq	€ 41.172,00	100,00%	€ 41.172,00
				Valore di stima:	€ 41.172,00

Valore di stima: € 41.172,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica SCIA in sanatoria con attività correlate e aggiornamento catastale	4.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura	10,00	%
arrotondamento	54,80	€

Valore finale di stima: € 33.000,00

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 17/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - All.001-Documentazione fotografica
- ✓ Tavola del progetto - All.002-RilievoCTU-elaborati grafici
- ✓ Visure e schede catastali - All.003-VisStoricaFg18-Part946-Sub1
- ✓ Planimetrie catastali - All.004-PlanimetriaCatastale
- ✓ Atto di provenienza - All.005-Atto di Provenienza

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Via Giuseppe Mazzini, 23, piano Terra
L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata nel Comune di Olevano Romano nel Centro Storico ed è stato costruito molto prima del 1967. La zona centrale del piccolo e pittoresco centro urbano è tranquilla e caratteristica. In particolare l'edificio si trova in prossimità dell'entrata nel paese da Piazzale Aldo Moro, con la presenza di parcheggi, i negozi di vicinato e i servizi essenziali sono raggiungibili a piedi. Nell'appartamento posto al piano terra si accede da una corte di proprietà esclusiva, l'appartamento è composto da cucina, due stanze, un bagno, un piccolo ripostiglio sottoscala e la corte esterna. L'immobile in oggetto è un appartamento di categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici. All'interno il piccolo appartamento è risultato in modeste condizioni di conservazione/manutenzione, non è presente l'impianto di riscaldamento e non sono state riscontrate problematiche da segnalare. La superficie calpestabile dell'appartamento è di mq.35,98, la superficie lorda coperta di mq.51,30 e quella commerciale considerando pure la corte è pari a mq. 57,40, l'altezza dell'appartamento è di m.2,30. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 946, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale (PRG) di Olevano Romano attualmente in vigore, è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.8 del 8/1/1988, e approvato con delibera della Giunta Regionale n.5137 del 13/12/2016. Le Norme Tecniche di Attuazione sono state aggiornate con delibera del Consiglio Comunale n.57 del 31/7/1997. Gli strumenti urbanistici vigenti individuano l'immobile in oggetto in zona di P.R.G. zona omogenea "A", zona storica "A2" di conservazione e sostituzione. Con riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), l'immobile oggetto di stima non risulta vincolato e ricade all'interno della zona disciplinata dai seguenti ambiti di paesaggio:
•Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici - Articolo 29 •Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Articolo 27 •Vincoli Ricognitivi di Legge art. 13 co 3 lett. a LR24/98 - Aree Archeologiche - Articolo 41 •Vincoli ricognitivi di piano art. 59 e 60 LR 38/99 LR 27/2001 - Individuazione degli immobili e delle aree tipiche dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04 - Articolo 43

Prezzo base d'asta: € 33.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 416/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Olevano Romano (RM) - Via Giuseppe Mazzini, 23, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 946, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	56,40 mq
Stato conservativo:	All'interno l'appartamento si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti, risulta rifinito modestamente, nell'insieme non sono state riscontrate problematiche da segnalare. Le pavimentazioni degli ambienti sono realizzate con piastrelle in ceramica, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale di colore chiaro, il tutto si trova in condizioni accettabili. L'appartamento è piccolo ed è privo di impianto di riscaldamento, l'acqua calda è fornita da boiler elettrico collocato nel bagno. All'esterno i prospetti risultano intonacati con finitura rustica e non risultano pitturati, nel suo insieme si presentano in discrete condizioni, la copertura è composta da un tetto a due falde rifinito con le tipiche tegole in cotto, il cortile privato antistante l'appartamento presenta un vialetto di accesso pavimentato con piastrelle, una parte con terra e una parte piazzale rifinito in conglomerato cemento. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro singolo, le persiane in legno verniciato necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata nel Comune di Olevano Romano nel Centro Storico ed è stato costruito molto prima del 1967. La zona centrale del piccolo e pittoresco centro urbano è tranquilla e caratteristica. In particolare l'edificio si trova in prossimità dell'entrata nel paese da Piazzale Aldo Moro, con la presenza di parcheggi, i negozi di vicinato e i servizi essenziali sono raggiungibili a piedi. Nell'appartamento posto al piano terra si accede da una corte di proprietà esclusiva, l'appartamento è composto da cucina, due stanze, un bagno, un piccolo ripostiglio sottoscala e la corte esterna. L'immobile in oggetto è un appartamento di categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici. All'interno il piccolo appartamento è risultato in modeste condizioni di conservazione/manutenzione, non è presente l'impianto di riscaldamento e non sono state riscontrate problematiche da segnalare. La superficie calpestabile dell'appartamento è di mq.35,98, la superficie lorda coperta di mq.51,30 e quella commerciale considerando pure la corte è pari a mq. 57,40, l'altezza dell'appartamento è di m.2,30.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma 2 il 20/09/2005

Reg. gen. 17489 - Reg. part. 0

Quota: 1/1

Importo: € 123.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.000,00

Rogante: Notaio Sammartano Stefano

Data: 16/09/2005

N° repertorio: 15029

N° raccolta: 6141

Trascrizioni

- **pignoramento Immobiliare del 16/11/23 rep.4341 Tribunale di Tivoli**

Trascritto a Roma 2 il 29/11/2023

Reg. gen. 65301 - Reg. part. 46707

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****