

# TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magistri Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2023 del R.G.E.

promossa da

**BCC NPLS S.R.L.**

Codice fiscale: 05316750263

via V. Alfieri,1

31015 - Conegliano (TV)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 21/09/2023, il sottoscritto Arch. Magistri Giorgio, con studio in Viale A. Chigi, 3 - 00072 - Ariccia (RM), email [magistriarchegiorgio@libero.it](mailto:magistriarchegiorgio@libero.it), PEC [g.magistri@pec.archrm.it](mailto:g.magistri@pec.archrm.it), Tel. 347 5132310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2023 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 Genzano di Roma (RM) - VIA PONTE TRE ARMI 13, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è costituito da un appartamento cat. A/2, Cl. 1, posto al piano primo, int. 2 di un edificio di tre piani, composto da cinque vani catastali con sup. cat. mq 123, ubicato in Genzano di Roma (RM) - Via Ponte Tre Armi n. 13.

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 Genzano di Roma (RM) - VIA PONTE TRE ARMI 13, interno 2, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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



## CONFINI

L'appartamento al piano primo, interno 2, confina con: rampa scala esterna; appartamento int. 1 [redacted] e appartamento int. 3 [redacted]

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,84 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si fa riferimento alla relazione preliminare redatta dal Notaio Dr. Massimiliano Beffa in data 23/10/2023 presente nel fascicolo. Non c'è corrispondenza sostanziale tra lo stato catastale presente in atti e quanto presente nell'atto di pignoramento, in quanto sono state effettuate opere abusive interne ed esterne difformi da quanto assentito con titolo abitativo e non presenti in catasto.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.	a		uza	catatal e			
	14	121	2		A2	1	5	123 mq	542,28 €	1	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza sostanziale tra lo stato catastale presente in atti e quanto presente nell'atto di pignoramento, in quanto sono state effettuate opere abusive interne ed esterne difformi da quanto assentito con titolo abitativo e non presenti in catasto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PRECISAZIONI

In data 29 marzo 2006, la Ditta \_\_\_\_\_ presentava al comune di Genzano di Roma (RM) una Istanza di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85 art. 40 e legge 724/94 (Pratica n° 570/06, Prot. N° 7143), avente per oggetto l'ampliamento di mq. 29 dell'appartamento oggetto di questa C.T.U. Il responsabile dell'Ufficio 6° Settore - Urbanistica Edilizia e Tutela Ambientale del Comune di Genzano di Roma, arch. Ettore Sevieri, in data 04 aprile 2006 (Prot. N° 7143) così rispondeva. "Si riserva di accertare in fase d'istruttoria la rispondenza della pratica suddetta al dettato di legge, nonché di chiedere tutta la documentazione tecnica e le integrazioni di versamenti che si ritenessero necessari al fine di procedere alla definizione della pratica suddetta".

A tutt'oggi, il Comune di Genzano di Roma non ha proceduto alla definizione della pratica suddetta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, è posto al primo piano, int. 2 di un edificio agricolo - antecedente al 1966, ampliato nel 1968 ed ulteriormente ampliato abusivamente successivamente - composto da tre piani e servito da una rampa scala esterna. Complessivamente è in ottimo stato di conservazione - in quanto di recente manutenzione - e gode di ottima esposizione ed illuminazione.

All'unità immobiliare - con ingresso su Via Ponte Tra Armi n. 13, si accede attraverso un cancello carrabile ed un pedonale da un piazzale e un giardino indiviso posto al piano terra.

L'articolazione interna, tutta sullo stesso piano, presenta una zona giorno ampia e luminosa, con: disimpegno, un salone con camino, una cucina-pranzo con dispensa e loggia. L'affaccio, rivolto verso sud-ovest è panoramico, ben esposto e ventilato. Le finiture sono recenti e di buona qualità.

Le due camere (una matrimoniale e l'altra singola) risultano luminose e adeguate per superficie al ricambio d'aria, non sono presenti macchie o infiltrazioni da umidità. Sono presenti due bagni finestrati, uno con vano doccia, l'altro con vasca. Il tutto, recentemente rinnovato ed in buone condizioni. In generale, le caratteristiche dei materiali impiegati corrispondono a quelle stabilite nelle norme: pavimentazione in laminato a simulazione di listoni parquet, posati a spina di pesce, per i bagni ed angolo cottura maioliche in ceramica di rivestimento. Per la loggia, piastrelle in clinker da esterni antigelivo.

L'illuminazione e l'aerazione degli ambienti ben asciutti è garantita da serramenti di adeguata ampiezza in alluminio con doppio vetro camera. Gli infissi relativi alla loggia, presentano grate metalliche anti-intrusione, le finestre sono protette da persiane metalliche. Le pareti sono a tinta semilavabile con battiscopa.



Non sono presenti: rotture e/o gonfiature dell'intonaco o presenza di ruggine in prossimità delle parti metalliche.

## PARTI COMUNI

L'accesso all'edificio è dalla stradina senza uscita: Via Ponte Tre Armi. Da questa, attraverso un unico, comune cancello carrabile e un pedonale, si accede alla proprietà indivisa con piazzale carrabile e un ampio giardino intorno allo stesso. La rampa scala esterna è comune all'appartamento del 1° e del 2° piano.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano essere presenti servitù, censi, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, è posto al primo piano, int. 2 di un edificio ex agricolo, il cui impianto originario è antecedente al 1968, data del suo primo ampliamento. L'edificio venne ulteriormente ampliato abusivamente successivamente. Esso si compone di tre piani (piano terra, primo piano e secondo piano), servito da una rampa scala esterna.

Complessivamente è in buono stato e gode di ottima esposizione ed illuminazione.

La parte dell'edificio realizzata come ampliamento dell'esistente in muratura tra il 1967 e il 1968 consta per metà in muratura e per l'altra metà in cemento armato.

La fondazione per la parte in muratura è costituita da cordoli 60 x 40.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura da cm. 40 al piano terra, con cordolo di coronamento delle dimensioni 40x30 cm. E muratura da cm. 30 al piano primo, con un cordolo di collegamento da cm. 30x30.

Il portico al piano terra e la loggia al primo piano sono in cemento armato, le travi portanti poggiano ad una estremità su pilastro ed all'altra estremità su una spalla in muratura. In particolare al piano primo il pilastro è di 30x40 cm. e la trave portante 30x45.

I solai sono stati realizzati a travetti prefabbricati e pignatte, la luce netta è di m. 3,70 per quello relativo alla loggia e m. 3,40 per gli altri. Lo spessore degli stessi è di cm. 16.

La copertura del fabbricato è del tipo a doppia falda sfalsata con tegole in gres alla marsigliese.

I materiali impiegati nella struttura in c.a. sono i seguenti: Calcestruzzo R'bk= 250/cm<sup>2</sup>. Per le fondazioni; calcestruzzo R'bk = 300 kg/cm<sup>2</sup>. Per le strutture in elevazione; acciaio tipo Fe B 44k.

In occasione del collaudo si è accertato che i calcoli delle strutture in c.a. e in muratura sono stati compilati secondo i criteri della scienza delle costruzioni, nel rispetto delle normative vigenti all'epoca della esecuzione, tenendo conto del peso proprio delle stesse, dei carichi permanenti e dei sovraccarichi accidentali. Ne sono risultate sollecitazioni unitarie massime nelle armature e nel calcestruzzo che rientrano nei limiti ammessi dalle normative vigenti, in relazione alla qualità dei materiali impiegati.

Internamente l'appartamento ha il seguente tipo di finiture: pareti divisorie in laterizio forato da 8 cm; pareti esterne tamponate con finitura ad intonaco, tinteggiature interne con semilavabile e soffitti a tempera; pavimenti in laminato plastico e in ceramica del tipo monocottura delle dimensioni 30 cmx30 cm con battiscopa, rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura; gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera di adeguata dimensione e persiane in metallo. L'impianto elettrico è dotato di prese, punti luce e linea tv, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con termosifoni in alluminio, gli apparecchi sanitari sono adeguati per alloggi di questo tipo.

Ogni servizio è dotato di acqua calda, fredda di ricircolo e scatola sifonata.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ risulta abitare nell'appartamento, sebbene all'anagrafe nazionale della popolazione residente, risulta residente iscritto all'indirizzo \_\_\_\_\_



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si fa riferimento alla relazione preliminare redatta dal Notaio Dr. Massimiliano Beffa in data 23/10/2023 presente nel fascicolo.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Si fa riferimento alla relazione preliminare redatta dal Notaio Dr. Massimiliano Beffa in data 23/10/2023 presente nel fascicolo.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' STATO RICHIESTO C.D.U. E RILASCIATO IN DATA 15/11/2023 - L'IMMOBILE RICADE IN ZONA "E" (aree agricole), la quale è disciplinata da: - art. 54 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente di cui si riporta stralcio: "La zona agricola è normata secondo quanto previsto dalla L.R. 38/99, modificata ed integrata dalla successiva L.R. 8/2003". La Legge Regionale 38/1999 e ss.mm.ii. norma l'edificazione in zona agricola agli artt. 54, 55, 56, 57bis, 57ter, 58; - deliberazione di C.C. n. 24 del 30/03/2006 di cui si riporta stralcio: \*Altezza max 7,50 ml; \*Numero max piani 1+ PT; \*Distacco minimo dal ciglio stradale come da D.M. 3519-2/4/1968; \*Distacco minimo dai confini 7,50 ml; \*Distacco minimo dai fabbricati 15,00 ml. Sono fatti salvi le fasce e/o ambiti e distanze di rispetto derivanti da vincoli in forza di atti legislativi: stradale, ferroviario, cimiteriale, elettrodotti, metanodotti, gasdotti e degli impianti di depurazione dei reflui. Così si evince dal P.R.G. vigente e dagli stralci allegati.

In tale certificato non si attesta il regime vincolistico, la cui tutela compete ad Enti Sovraordinati, si fa presente comunque che l'area è interessata da: \*D.Lvo n. 42/2004, art. 136, ai fini paesaggistici; \*Normativa costruzioni in zone sismiche art. 93-94 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii e relativo regolamento regionale n. 26/2020;



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'Edificio risulta essere stato oggetto di Nulla Osta n. 799 del 16/06/1966 rilasciato del Comune di Genzano di Roma per l'esecuzione di Lavori Edili relativi all' "Ampliamento di Casa di Campagna" e per il Rinnovo della Licenza Edilizia dello stesso Comune n. 799/67 datata 29 settembre 1967. (La Richiesta di Nulla Osta per la Licenza di Costruzione di una Casa di civile abitazione alla Prefettura di Roma, era stata presentata il 15 aprile 1966 e l'accettazione della D.L. per la "Sistemazione ed ampliamento del fabbricato" da parte del geom. Cesare Ciriaci è del 10 giugno 1966).

I lavori ebbero inizio il 29 settembre 1967 e vennero ultimati il 10 marzo 1968. L'edificio venne realizzato in difformità dal suddetto nulla Osta, ovvero ulteriormente ampliato rispetto a quanto assentito.

Il collaudo statico delle strutture in c.a. - il cui Certificato di Collaudo è del 23 aprile 1986 - eseguite per "l'ampliamento del fabbricato rurale in muratura preesistente" fu eseguito dall'ing. Juan Filizzola.

In data 26 giugno 1986 presentava al Comune di Genzano di Roma, la Domanda di Permesso di Abitabilità (prot. 11785) e l'Autorizzazione di Abitabilità della casa le veniva rilasciato in data 23 ottobre 1986.

### **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.

In data 29 marzo 2006, le presentava al comune di Genzano di Roma (RM) una Istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art.40 della legge 47/85 (Pratica n° 570/06, Prot. N° 7143) avente per oggetto AMPLIAMENTO DI MQ. 29 dell'edificio oggetto di questa C.T.U.

Il responsabile dell'Ufficio 6° Settore - Urbanistica Edilizia e Tutela Ambientale del Comune di Genzano di Roma, arch. Ettore Sevieri, in data 04 aprile 2006 (Prot. N° 7143) così rispondeva. "Si riserva di accertare in fase d'istruttoria la rispondenza della pratica suddetta al dettato di legge, nonché di chiedere tutta la documentazione tecnica e le integrazioni di versamenti che si ritenessero necessari al fine di procedere alla definizione della pratica suddetta".

Alla data attuale **DETTA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO NON RISULTA DEFINITA**, ne consegue che **L'IMMOBILE RISULTA ESSERE PARZIALMENTE DIFFORME FINO ALL'OTTENIMENTO DEL RELATIVO PERMESSO A SANATORIA. E' IMPORTANTE PRECISARE CHE IL PDC A SANATORIA POTRA' ESSERE RILASCIATO PREVIA DIMOSTRAZIONE CHE LE RAGIONI DI CREDITO SIANO ANTECEDENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE LEGGI 47/85 E 724/94 E PREVIA ACQUISIZIONE DEL N.O. PAESAGGISTICO**, essendo l'area interessata da: \*D.Lvo n. 42/2004, art. 136, ai fini paesaggistici, **NONCHE' AL RISPETTO DEI LIMITI DIMENSIONALI PRESCRITTI DALLA LEGGE 724/94**. Inoltre risulta realizzato un ampliamento del terrazzo in epoca successiva a quella di presentazione della suddetta domanda di condono edilizio che di fatto, non

essendo in alcun modo sanabile, andrà demolito.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



NON sono presenti vincoli od oneri condominiali, di conseguenza non esistono spese condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA PONTE TRE ARMI 13, interno 2, piano 1

L'immobile è costituito da un appartamento cat. A/2, Cl. 1, posto al piano primo, int. 2 di un edificio di tre piani, composto da cinque vani catastali con sup. cat. mq 123, ubicato in Genzano di Roma (RM) - Via Ponte Tre Armi n. 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 121, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 144.687,50

Alla stima del valore di mercato dell'immobile in questione, si è pervenuti mediante l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto" ponderato per punti di merito, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

La stima del valore del bene è fatta prendendo in considerazione, oltre ai dati ottenuti dall'indagine di mercato di immobili della zona, i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie effettiva.

Al suddetto valore di € 144.687,50 vanno detratti i costi di demolizione del balcone ampliato che ammontano ad € 2.085,00, i costi di definizione del condono edilizio che ammontano ad € 7.000,00 oltre ad € 7.000, di spese tecniche. Pertanto il Valore dell'immobile decurtato delle spese anzidette ammonta ad € 130.687,50 (qualora sia rilasciato il PDC a sanatoria).

LADDOVE NON SI GIUNGESSE ALLA DEFINIZIONE ED AL RILASCIO DEL PDC A SANATORIA AL SUDDETTO VALORE di € 130.687,50 ANDREBBERO DETRATTI I COSTI DI RIPRISTINO ALLO STATO ASSENTITO E RICALCOLATO IL MINOR VALORE DELL'IMMOBILE IN CONSIDERAZIONE DELLA MINORE ESTENSIONE DELLO STESSO. Laddove non fosse possibile la demolizione dell'ampliamento si deve ricorrere all'applicazione dell'art. 34 del DPR 380/01.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genzano di Roma (RM) - VIA PONTE TRE ARMI 13, interno	115,75 mq	1.250,00 €/mq	€ 144.687,50	100,00%	€ 144.687,50



2, piano 1						
					Valore di stima:	€ 144.687,50

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

Ariccia, li 14/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Magistri Giorgio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Foto
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - computo metrico
- ✓ Altri allegati - domanda di condono

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA PONTE TRE ARMI 13, interno 2, piano 1

L'immobile è costituito da un appartamento cat. A/2, Cl. 1, posto al piano primo, int. 2 di un edificio di tre piani, composto da cinque vani catastali con sup. cat. mq 123, ubicato in Genzano di Roma (RM) - Via Ponte Tre Armi n. 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 121, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: E' STATO RICHIESTO C.D.U. E RILASCIATO IN DATA 15/11/2023 -

L'IMMOBILE RICADE IN ZONA "E" (aree agricole), la quale è disciplinata da: - art. 54 delle Norme

Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente di cui si riporta stralcio: "La zona agricola è normata secondo

quanto previsto dalla L.R. 38/99, modificata ed integrata dalla successiva L.R. 8/2003". La Legge

Regionale 38/1999 e ss.mm.ii. norma l'edificazione in zona agricola agli artt. 54, 55, 56, 57bis, 57ter, 58;

- deliberazione di C.C. n. 24 del 30/03/2006 di cui si riporta stralcio: \*Altezza max 7,50 ml; \*Numero

max piani 1+ PT; \*Distacco minimo dal ciglio stradale come da D.M. 3519-2/4/1968; \*Distacco minimo

dai confini 7,50 ml; \*Distacco minimo dai fabbricati 15,00 ml. Sono fatti salvi le fasce e/o ambiti e

distanze di rispetto derivanti da vincoli in forza di atti legislativi: stradale, ferroviario, cimiteriale,

elettrodotti, metanodotti, gasdotti e degli impianti di depurazione dei reflui. Così si evince dal P.R.G.

vigente e dagli stralci allegati. In tale certificato non si attesta il regime vincolistico, la cui tutela

competete ad Enti Sovraordinati, si fa presente comunque che l'area è interessata da: \*D.Lvo n. 42/2004,

art. 136, ai fini paesaggistici; \*Normativa costruzioni in zone sismiche art. 93-94 del D.P.R. n. 380/2001

e ss.mm.ii e relativo regolamento regionale n. 26/2020;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genzano di Roma (RM) - VIA PONTE TRE ARMI 13, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 121, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	115,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, è posto al primo piano, int. 2 di un edificio agricolo - antecedente al 1966, ampliato nel 1968 ed ulteriormente ampliato abusivamente successivamente - composto da tre piani e servito da una rampa scala esterna. Complessivamente è in ottimo stato di conservazione - in quanto di recente manutenzione - e gode di ottima esposizione ed illuminazione. All'unità immobiliare - con ingresso su Via Ponte Tra Armi n. 13, si accede attraverso un cancello carrabile ed un pedonale da un piazzale e un giardino indiviso posto al piano terra. L'articolazione interna, tutta sullo stesso piano, presenta una zona giorno ampia e luminosa, con: disimpegno, un salone con camino, una cucina-pranzo con dispensa e loggia. L'affaccio, rivolto verso sud-ovest è panoramico, ben esposto e ventilato. Le finiture sono recenti e di buona qualità. Le due camere (una matrimoniale e l'altra singola) risultano luminose e adeguate per superficie al ricambio d'aria, non sono presenti macchie o infiltrazioni da umidità. Sono presenti due bagni finestrati, uno con vano doccia, l'altro con vasca. Il tutto, recentemente rinnovato ed in buone condizioni. In generale, le caratteristiche dei materiali impiegati corrispondono a quelle stabilite nelle norme: pavimentazione in laminato a simulazione di listoni parquet, posati a spina di pesce, per i bagni ed angolo cottura maioliche in ceramica di rivestimento. Per la loggia, piastrelle in clinker da esterni antigelivo. L'illuminazione e l'aerazione degli ambienti ben asciutti è garantita da serramenti di adeguata ampiezza in alluminio con doppio vetro camera. Gli infissi relativi alla loggia, presentano grate metalliche anti-intrusione, le finestre sono protette da persiane metalliche. Le pareti sono a tinta semilavabile con battiscopa. Non sono presenti: rotture e/o gonfiature dell'intonaco o presenza di ruggine in prossimità delle parti metalliche.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è costituito da un appartamento cat. A/2, Cl. 1, posto al piano primo, int. 2 di un edificio di tre piani, composto da cinque vani catastali con sup. cat. mq 123, ubicato in Genzano di Roma (RM) - Via Ponte Tre Armi n. 13.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'esecutato Sig. ██████████ risulta abitare nell'appartamento, sebbene all'anagrafe nazionale della popolazione residente, risulta residente iscritto all'indirizzo: Corso Italia n. 6 - Int. 1 Comune di Anzio (RM).		

