TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrucci Maria Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 428/2019 del R.G.E.

promossa da

BCC COLLI ALBANI
Codice fiscale: 01103500581
Partita IVA: 01103500581
SEBASTIANO SILVESTRI 113
00045 - GENZANO DI ROMA (RM)

contro

[redacted]

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 5
Dati Catastali 7
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 13
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 14
Riepilogo bando d'asta 19
Lotto Unico 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 428/2019 del R.G.E. 20
Lotto Unico 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

INCARICO

In data 23/09/2019, il sottoscritto Arch. Petrucci Maria Teresa, con studio in Corso Matteotti, 25 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email ptrmtr@tiscali.it, PEC ma.petrucci@pec.archrm.it, Tel. 06 45557683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ariccia (RM) - VIA DEI TIGLI N.52, edificio 1, scala ....., interno 1, piano T/1°/S1 (Coord. Geografiche: LAT41.72.118; LON12.67.368)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è il villino con due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza siti in Ariccia Rm, città dei Castelli Romani, area metropolitana di Roma, presso il consorzio di "Monte Gentile" in via dei Tigli 52, identificato con l'interno 1.
La lottizzazione di Monte Gentile è una località situata su un'altura di 580 m s.l.m. nel comune di Ariccia Rm, nota come zona residenziale e contraddistinta dalle numerose abitazioni immerse nel verde dell'antica "Silvia Nemorense", di pregio sia paesaggistico che archeologico come del resto vanta tutta la città di Ariccia e tutte le città dei Castelli Romani che abbracciano la zona attorno al Lago di Albano. "Monte gentile" è un consorzio di residenze confortato da ampie strade illuminate, segnaletica, servizio di portineria e servizio di vigilanza 24/24 h sia interna che esterna. E' ben collegato alle infrastrutture ed ai servizi.
L'immobile nello specifico ricade nel lotto 119 del piano consortile ed è parte angolare di un fabbricato composto di n. 4 villini in linea, frazionati ognuno con ingresso indipendente e giardino ad uso esclusivo.
E' distribuito su due livelli fuori terra ed PS1. Il Piano terra è composto di un ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera, vano scala di distribuzione ai livelli, portico e giardino annesso; il P1° è composto di due camere, spogliatoio, bagno e due terrazzi a livello; il PS1 è costituito da una cantina usata come sala Hobby, cucina e bagno. Al suo servizio vi è box auto posto Ps1 con accesso indipendente e comunicante con il resto dell'immobile tramite un ingresso interno al Ps1. I due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza sono destinati a bosco ceduo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ariccia (RM) - VIA DEI TIGLI N.52, edificio 1, scala ....., interno 1, piano T/1°/S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta completa come riportato dalla Relazione preliminare notarile dell'Avvocato Piccolo Antonio.

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

- [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con il villino numero 2 e con particelle 92-115 e 117 del foglio catasto terreni. Il locale garage confina con intercapedine, terrapieno e rampa di ingresso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	48,00 mq	60,90 mq	1,00	60,90 mq	2,80 m	T
Villino	48,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,80 m	1°
Balcone scoperto n2	13,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1°
Cantina	58,00 mq	69,00 mq	0,50	34,50 mq	2,80 m	S1
Portico	9,50 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	T

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giardino	1750,00 mq	1750,00 mq	0,03	52,50 mq	0,00 m	T
Box	22,00 mq	26,00 mq	0,60	15,60 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				**231,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**231,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I due appezzamenti di terreno di pertinenza sono identificati al N.C.T. al foglio 2, particella n.94 e particella n.116. rispettivamente di mq 850 e di mq 290 destinati a bosco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/03/1992** al **01/10/1992**	## [redacted] PROPRIETA' 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 116 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,06
Dal **03/03/1992** al **01/10/1992**	## [redacted] # [redacted] PROPRIETA'1/1	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 94 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 850 Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,18
Dal **01/10/1992** al **02/11/2005**	## [redacted] ## CF. ## [redacted] PROPRIETA' 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 116 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,06
Dal **01/10/1992** al **02/11/2005**	## [redacted] ## CF. ## [redacted] PROPRIETA' 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 94 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 850 Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,18
Dal **02/11/2005** al **20/07/2006**	## [redacted] ## CF [redacted] PROPRIETA 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 94 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 850 Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,18
Dal **02/11/2005** al **02/11/2006**	## [redacted] ## CF	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 116

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

	#[redacted]PROPRIETA 1/1	Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,06
Dal **20/07/2006** al **25/05/2010**	##[redacted]##con sede in Roma C.F.#[redacted]# PROPRIETARIO PER 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 681, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 22 Rendita € 76,13 Piano S1
Dal **20/07/2006** al **25/05/2010**	##[redacted]con sede in Roma[redacted] PROPRIETARIO PER 1/1	Catasto **Fabbricati** Sez. U,, Fg. 4, Part. 681, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 26, mq Rendita € 1.031,62 Piano T-1°-S1 Graffato 2
Dal **20/07/2006** al **25/05/2010**	##[redacted]## CF ##[redacted]## PROPRIETA' 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 116 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,06
Dal **20/07/2006** al **25/05/2010**	##[redacted]## CF ##C[redacted]# PROPRIETA' 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 94 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 850 Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,18
Dal **25/05/2010** al **10/09/2019**	##[redacted]## C.F.##R[redacted]## PROPRIETARIA PER DIRITTO PARI AD 1/1	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 4, Part. 681, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 209m2 escluse aree scoperte mq 167 mq Rendita € 1.031,62 Piano T-1°-S1 Graffato 2
Dal **25/05/2010** al **10/09/2019**	##[redacted]## C.F.#[redacted]## PROPRIETARIA PER DIRITTO PARI AD 1/1	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 4, Part. 681, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 26 mq Rendita € 76,13 Piano S1
Dal **25/05/2010** al **24/10/2019**	##[redacted]## CF ##R[redacted]## PROPRIETA' PER 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 94 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 850 Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,18
Dal **25/05/2010** al **24/10/2019**	##[redacted]##C.F. ##[redacted]# PROPRIETA' 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 116 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,06

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	4	681	1		A7	3	8,5	209m2 escluse aree scoperte mq 167 mq	1031,62 €	T-1°-S1	2
U	4	681	3		C6	5	22	26 mq	76,13 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	94				Bosco ceduo	3	850 mq	0,75 €	0,18 €	
2	116				Bosco ceduo	3	290 mq	0,25 €	0,06 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto

PATTI

Allo stato attuale non risultano stipulati atti e/o affitti.
E'soggetto agli obblighi della convenzione urbanistica stipulata in data 08/02/1965 n. 1203 del piano di lottizzazione approvato dal Comune di Ariccia Rm.

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

L'immobile è stato edificato intorno al 2006, parte angolare di un fabbricato in linea costituito da 4 villini con ingresso e corte di pertinenza ad uso esclusivo. Esso si articola su tre livelli: il PT, il P1° ed uno S1. La struttura è in c.c.a. con copertura a tetto, il rivestimento esterno è ad intonaco civile tinteggiato. Internamente è rivestito con pavimento di monocottura e tinta alle pareti, i bagni e la cucina sono maiolicati per h2,10. Non sono state rilevate macchie di umidità e/o condensa sulle pareti, il bagno e la cucina sono funzionanti. I materiali usati da rivestimento sono di buona qualità. Dal punto di vista strutturale non sono emersi segni superficiali e/o evidenti fessurazioni tali da far pensare ad un cedimento e/o altro.
Lo stato di manutenzione in generale è risultato discreto. Non vi sono situazioni tali da rendere necessario interventi di opere ristrutturazione e/o manutenzione immediate.

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti comuni, gode di un giardino e corte esclusiva ma facendo parte del "Consorzio Monte Gentile" è soggetto allo statuto e al regolamento che stabilisce le regole di condotta relativa alle parti e servizi comuni dello stesso: strade di comprensorio, servizio di guardiania, manutenzione di parchi, servizio di raccolta rifiuti solidi e tutto ciò che fa riferimento agli articoli riportati nello statuto come meglio specificato in particolare nell'articolo 4. (allegato alla presente)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile non risultano agli atti servitù apparenti e/o a titolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile oggetto di stima, identificato con l'interno 1, è parte di un complesso immobiliare costituito da quattro unità distribuite in linea frazionate con giardino e corte esclusiva sito nel Comune di Ariccia RM via dei Tigli 52, località "Monte Gentile".
La struttura è in c.c.a con copertura a tetto e rivestimento di tegole alla romana, la fondazione è costituita da plinti collegati da cordoli in c.a. Le solette sono di tipo misto costituite da travetti prefabbricati in latero-cemento e tralicci e pignatte in laterizio, tamponature a cassa vuota. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e grate in ferro verniciato; quelli interni sono in legno naturale; è rivestito con pavimento in monocottura e tinta alle pareti.
Da indagine visiva eseguita al momento del sopralluogo non sono emersi particolari difetti costruttivi e/o lesioni, ne' macchie di umidità e/o condensa sulle pareti e soffitti. E' dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico, telefonico, citofonico, allacciato regolarmente alla fognatura comunale, è dotato di riscaldamento autonomo con GPL .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice, il coniuge e dal figlio maggiorenne.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **06/04/1965** al **22/12/1977**	(##[redacted]proprietario per diritto pari ad 1/1. Codice Fiscale/[redacted]	**scrittura privata** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** LAURORA ERMINIO / 06/04/1965 / 48401 / **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** ROMA 2 / / 27662 / 22447 **Registrazione** **Presso** / **Data** / **Reg. N°** / **Vol. N°** / / /
Dal **22/12/1977** al **03/10/1992**	(##[redacted]##)[redacted]##PROPRIETARIO per (QUOTA E DIRITTO PARI AD 1/1). Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Compravendita** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** BORROMEO ELIO / 03/03/1992 / 80639 / **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** CONSERVATORIA DI ROMA / 11/03/1992 / 14073 / 9940 **Registrazione** **Presso** / **Data** / **Reg. N°** / **Vol. N°** / / /
Dal **03/10/1992** al **02/11/2005**	(##[redacted]## srl)[redacted] /P.IVA ##[redacted]## proprietario per (QUOTA E DIRITTO pari ad 1/1). Codice Fiscale/P.IVA: ##[redacted]##	**compravendita** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** Ducci Pietro / 01/10/1992 / 39425 / **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** conservatoria di Roma 2 / 03/03/1992 / 38986 / 25742 **Registrazione** **Presso** / **Data** / **Reg. N°** / **Vol. N°** / / /
Dal **02/11/2005** al **20/07/2006**	(##[redacted]con [redacted](C.F.#[redacted]##), proprietario per (QUOTA E DIRITTO pari ad 1/1). Codice Fiscale/P.IVA: ##[redacted]##	**compravendita** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** Tirone Valerio / 02/11/2005 / 32982 / **Trascrizione**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc6747dc61921d41

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		AGENZIA DI ROMA 2	28/11/2005	78302	45233
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/07/2006** al **25/05/2010**	(##[redacted]## SRL)[redacted]F. ##C[redacted]# proprietaria per (QUOTA E DIRITTO pari ad 1/1). Codice Fiscale/P.IVA: #[redacted]##	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Selvaggi Bianca Maria	08/08/2006	140535	6102
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	08/08/2006	54155	32480
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/05/2010** al **10/09/2019**	##[redacted]##, [redacted] proprietaria o per (QUOTA E DIRITTO PARI AD 1/1 in regime di separazione dei beni). Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Guido Grisi	25/05/2010	850	555
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma	27/05/2010	33270	19202
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf72de249eacc8747dc61921d41

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate Rm2 aggiornate al 18/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontoria** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 27/05/2010
  Reg. gen. 33271 - Reg. part. 7675
  Quota: 1/1
  Importo: [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: [redacted]
  Percentuale interessi: 2,26 %
  Rogante: Guido Grisi
  Data: 25/05/2010
  N° repertorio: 851
  N° raccolta: 556
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di apertura di credito
  Iscritto a Roma2 il 09/09/2013
  Reg. gen. 38359 - Reg. part. 5133
  Quota: 1/1
  Importo: [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: [redacted]
  Percentuale interessi: 5,09 %
  Rogante: Mariconda Salvatore
  Data: 05/09/2013
  N° repertorio: 9060
  N° raccolta: 6151
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione garanzia cambiali
  Iscritto a Roma 2 il 03/08/2018
  Reg. gen. 39228 - Reg. part. 6852
  Quota: 1/1
  Importo: [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 149.998,44
  Rogante: Anellini Marco
  Data: 31/07/2018
  N° repertorio: 1385
  N° raccolta: 1051

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

- **compravendita**
  Trascritto a Roma 2 il 03/10/1992
  Reg. gen. 0000 - Reg. part. 25742
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Formalità a carico della procedura
- **Compravendita**
  Trascritto a Roma2 il 02/11/2005
  Reg. gen. 78302 - Reg. part. 45233
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted] procedura
- [redacted]
  Trascritto a Roma 2 il 20/07/2006
  Reg. gen. 54155 - Reg. part. 32480
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Formalità a carico della procedura
- **COMPRAVENDITA**
  Trascritto a ROMA 2 il 20/07/2010
  Reg. gen. 33270 - Reg. part. 19202
  Quota: 1/1
  Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma 2 il 19/08/2019
  Reg. gen. 44707 - Reg. part. 31361
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica e ricade nella zona B5 di PRG-
Zona B5 Residenziali di completamento (Monte Gentile)
Valgono le norme predette con gli indici seguenti:
a) Sm = Superficie minima di intervento = mq 10000
b) If = indice di fabbricabilità = 0.15 mc/mq
c) R.C. = rapporto di copertura = 1/43 della Sm
d) distanza minima dai confini = 10.00 m
e) inclinazione max delle falde del tetto = 35%
f) H = altezza max della linea di gronda m.6.50.
E'compreso nel piano di lottizzazione approvato dal Comune di Ariccia Rm e disciplinato dalla Convenzione stipulata in data 08/febbraio 1965 con atto in forma pubblica amministrativa reso esecutivo dalla prefettura di Roma il 12.02. 1965 n. 1203, trascritto a Roma il 20 febbraio 1965 al n. 8810 di formalità.

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato con il permesso a costruire n.13/06 del 16/05/2006, pratica edilizia n.94/95 rilasciato dal Comune di Ariccia Rm. E'compreso nel piano di lottizzazione approvato dal Comune di Ariccia Rm e disciplinato dalla Convenzione stipulata in data 08/febbraio 1965 con atto in forma pubblica amministrativa reso esecutivo dalla prefettura di Roma il 12.02. 1965 n. 1203, trascritto a Roma il 20 febbraio 1965 al n. 8810 di formalità. Dalla consultazione del fascicolo agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ariccia non è stato rinvenuto il fine lavori e relativa documentazione propedeutica ai fini del rilascio dell'agibilità del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.107,20

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.196,80

Esso fa parte del Consorzio "Monte Gentile" e la proprietà intestata alla [redacted] risulta possedere la quota millesimale pari ad 1,73 millesimi; tale quota deriva dal fatto che il Consorzio è una realtà costituita da oltre 600 ville.

Gli oneri consortili per la proprietà in questione ammontano ad €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

1.107,20 annuali da corrispondersi in 4 rate trimestrali (5 gennaio, 5 aprile, 5 luglio e 5 ottobre) di €. 276,80 ciascuna; ovviamente salvo aumenti di bilanci preventivi e/o rimillesimazioni in virtù di nuove edificazioni.

Non vengono effettuati conguagli poiché eventuali avanzi di cassa vengono destinati a fondo cassa del Consorzio.

In allegato alla la copia della Convenzione con il Comune, lo Statuto e il Regolamento Consortile.

Si fa, inoltre, presente che la proprietà [redacted] risulta debitrice del Consorzio per oneri dalla 3 rata 2013 (inclusa) ad oggi, per un totale di €.7.196,80.

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** - Villetta ubicata a Ariccia (RM) - VIA DEI TIGLI N.52, edificio 1, scala ....., interno 1, piano T/1°/S1
  L'immobile oggetto di perizia è il villino con due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza siti in Ariccia Rm, città dei Castelli Romani, area metropolitana di Roma, presso il consorzio di "Monte Gentile" in via dei Tigli 52, identificato con l'interno 1. La lottizzazione di Monte Gentile è una località situata su un'altura di 580 m s.l.m. nel comune di Ariccia Rm, nota come zona residenziale e contraddistinta dalle numerose abitazioni immerse nel verde dell'antica "Silvia Nemorense", di pregio sia paesaggistico che archeologico come del resto vanta tutta la città di Ariccia e tutte le città dei Castelli Romani che abbracciano la zona attorno al Lago di Albano. "Monte gentile" è un consorzio di residenze confortato da ampie strade illuminate, segnaletica, servizio di portineria e servizio di vigilanza 24/24 h sia interna che esterna. E' ben collegato alle infrastrutture ed ai servizi. L'immobile nello specifico ricade nel lotto 119 del piano consortile ed è parte angolare di un fabbricato composto di n. 4 villini in linea, frazionati ognuno con ingresso indipendente e giardino ad uso esclusivo. E' distribuito su due livelli fuori terra ed PS1. Il Piano terra è composto di un ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera, vano scala di distribuzione ai livelli, portico e giardino annesso; il P1° è composto di due camere, spogliatoio, bagno e due terrazzi a livello; il PS1 è costituito da una cantina usata come sala Hobby, cucina e bagno. Al suo servizio vi è box auto posto Ps1 con accesso indipendente e comunicante con il resto dell'immobile tramite un ingresso interno al Ps1. I due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza sono destinati a bosco ceduo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 681, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 94, Qualità Bosco ceduo - Fg. 2, Part. 116, Qualità Bosco ceduo al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 681, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 415.800,00
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, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul 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 il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto.
Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.
Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri:

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione
Valore (€./m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2018) € 1.500,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2018) € 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€./m2) € 1.800,00
Valore medio unitario stimato (€./m2) € 1.700,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI,trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K
Valore normale unitario OMI = € 1.700,00
Coefficiente riduttivo OMI = 1,00
Valor corretto OMI = € 1.700,00
Valore OMI = € 392.700,00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

r=Rm+SI+SD

Ne deriva un tasso r pari a 3,50

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad € 13.144,00

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione= (€ 13.144,00 / 3,50) x 100= € 375.542,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	
Valore Valore OMI		€ 392.700,00
Valore medio di mercato = € 1.800,00 x 0,95 x 231,00m^2		€ 395.000,00
Valore per confronto diretto = € 1.990,00 x 0,95 x 231,00m^2		€ 436.700,00
Valore per capitalizzazione = (€ 13.144/ 3,50) x 100		€ 375.542,00
Valore stimato(= € 392.700 + € 395.000,00 + €436.700,00 + € 375.542,00)/4	arrotondato	€ 399.855,00

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 399.855,00

Per stabilire il valore degli appezzamenti di terreno di pertinenza destinati a bosco ceduo si tenuto conto del 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima in zona relativo ai terreni destinati a bosco ceduo con la presenza di alberi ad alto fusto. Il prezzo stabilito è pari ad € 14,00/mq x 1.140mq=

€ 25.000,00

IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE E' PARI AD € 399.855,00 + € 15.960,00= € 415.810,00 (trecentonovantatrenovecentoventi)

SI DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è attualmente pari a € 415.800,00 (arrotondato)(quattrocentoquindiciottocento).

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ariccia (RM) - VIA DEI TIGLI N.52, edificio 1, scala ....., interno 1, piano T/1°/S1	231,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 415.800,00	100,00%	€ 415.800,00
				Valore di stima:	€ 415.800,00

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.

Genzano di Roma, li 08/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrucci Maria Teresa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep 850 /2010 (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - copia del PERMESSO A COSTRUIRE N.13/06 (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - FOGLIO 4 E FOGLIO 2 (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VILLINO (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - GARAGE (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - APPEZZAMENTI DI TERRENO PART.94 E PART.LLA 116 (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - VILLINO E GARAGE (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - APPEZZAMENTI DI TERRENO (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - ALLEGATO AL PDC N 13/2006 (Aggiornamento al 26/11/2019)

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 11 Atto di provenienza - RELAZIONE PRELIMINARE NOTAIO PICCOLO (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 12 Altri allegati - CERTIFICATO IPOTECARIO (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 13 Altri allegati - COPIA CONVENZIONE LOTTIZZAZIONE COMPRENSORIO MONTE GENTILE (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 14 Altri allegati - COPIA STATUTO CONSORZIO MONTE GENTILE (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 15 Altri allegati - COPIA REGOLAMENTO MONTE GENTILE (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 16 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 17 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI ARICCIA (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 18 Google maps (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 20 Foto (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 21 Altri allegati - NTA (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 22 Altri allegati - copia tavole di progetto

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ariccia (RM) - VIA DEI TIGLI N.52, edificio 1, scala ....., interno 1, piano T/1°/S1

L'immobile oggetto di perizia è il villino con due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza siti in Ariccia Rm, città dei Castelli Romani, area metropolitana di Roma, presso il consorzio di "Monte Gentile" in via dei Tigli 52, identificato con l'interno 1. La lottizzazione di Monte Gentile è una località situata su un'altura di 580 m s.l.m. nel comune di Ariccia Rm, nota come zona residenziale e contraddistinta dalle numerose abitazioni immerse nel verde dell'antica "Silvia Nemorense", di pregio sia paesaggistico che archeologico come del resto vanta tutta la città di Ariccia e tutte le città dei Castelli Romani che abbracciano la zona attorno al Lago di Albano. "Monte gentile" è un consorzio di residenze confortato da ampie strade illuminate, segnaletica, servizio di portineria e servizio di vigilanza 24/24 h sia interna che esterna. E' ben collegato alle infrastrutture ed ai servizi. L'immobile nello specifico ricade nel lotto 119 del piano consortile ed è parte angolare di un fabbricato composto di n. 4 villini in linea, frazionati ognuno con ingresso indipendente e giardino ad uso esclusivo. E' distribuito su due livelli fuori terra ed PS1. Il Piano terra è composto di un ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera, vano scala di distribuzione ai livelli, portico e giardino annesso; il P1° è composto di due camere, spogliatoio, bagno e due terrazzi a livello; il PS1 è costituito da una cantina usata come sala Hobby, cucina e bagno. Al suo servizio vi è box auto posto Ps1 con accesso indipendente e comunicante con il resto dell'immobile tramite un ingresso interno al Ps1. I due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza sono destinati a bosco ceduo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 681, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 94, Qualità Bosco ceduo - Fg. 2, Part. 116, Qualità Bosco ceduo al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 681, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica e ricade nella zona B5 di PRG- Zona B5 Residenziali di completamento (Monte Gentile) Valgono le norme predette con gli indici seguenti: a) Sm = Superficie minima di intervento = mq 10000 b) If = indice di fabbricabilità = 0.15 mc/mq c) R.C. = rapporto di copertura = 1/43 della Sm d) distanza minima dai confini = 10.00 m e) inclinazione max delle falde del tetto = 35% f) H = altezza max della linea di gronda m.6.50. E'compreso nel piano di lottizzazione approvato dal Comune di Ariccia Rm e disciplinato dalla Convenzione stipulata in data 08/febbraio 1965 con atto in forma pubblica amministrativa reso esecutivo dalla prefettura di Roma il 12.02. 1965 n. 1203, trascritto a Roma il 20 febbraio 1965 al n. 8810 di formalità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 428/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - VIA DEI TIGLI N.52, edificio 1, scala ....., interno 1, piano T/1°/S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 681, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 94, Qualità Bosco ceduo - Fg. 2, Part. 116, Qualità Bosco ceduo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 681, Sub. 3, Categoria C6	**Superficie**	231,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato edificato intorno al 2006, parte angolare di un fabbricato in linea costituito da 4 villini con ingresso e corte di pertinenza ad uso esclusivo. Esso si articola su tre livelli: il PT, il P1° ed uno S1. La struttura è in c.c.a. con copertura a tetto, il rivestimento esterno è ad intonaco civile tinteggiato. Internamente è rivestito con pavimento di monocottura e tinta alle pareti, i bagni e la cucina sono maiolicati per h2,10. Non sono state rilevate macchie di umidità e/o condensa sulle pareti, il bagno e la cucina sono funzionanti. I materiali usati da rivestimento sono di buona qualità. Dal punto di vista strutturale non sono emersi segni superficiali e/o evidenti fessurazioni tali da far pensare ad un cedimento e/o altro. Lo stato di manutenzione in generale è risultato discreto. Non vi sono situazioni tali da rendere necessario interventi di opere ristrutturazione e/o manutenzione immediate.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è il villino con due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza siti in Ariccia Rm, città dei Castelli Romani, area metropolitana di Roma, presso il consorzio di "Monte Gentile" in via dei Tigli 52, identificato con l'interno 1. La lottizzazione di Monte Gentile è una località situata su un'altura di 580 m s.l.m. nel comune di Ariccia Rm, nota come zona residenziale e contraddistinta dalle numerose abitazioni immerse nel verde dell'antica "Silvia Nemorense", di pregio sia paesaggistico che archeologico come del resto vanta tutta la città di Ariccia e tutte le città dei Castelli Romani che abbracciano la zona attorno al Lago di Albano. "Monte gentile" è un consorzio di residenze confortato da ampie strade illuminate, segnaletica, servizio di portineria e servizio di vigilanza 24/24 h sia interna che esterna. E' ben collegato alle infrastrutture ed ai servizi. L'immobile nello specifico ricade nel lotto 119 del piano consortile ed è parte angolare di un fabbricato composto di n. 4 villini in linea, frazionati ognuno con ingresso indipendente e giardino ad uso esclusivo. E' distribuito su due livelli fuori terra ed PS1. Il Piano terra è composto di un ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera, vano scala di distribuzione ai livelli, portico e giardino annesso; il P1° è composto di due camere, spogliatoio, bagno e due terrazzi a livello; il PS1 è costituito da una cantina usata come sala Hobby, cucina e bagno. Al suo servizio vi è box auto posto Ps1 con accesso indipendente e comunicante con il resto dell'immobile tramite un ingresso interno al Ps1. I due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza sono destinati a bosco ceduo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice, il coniuge e dal figlio maggiorenne.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCI MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 110ddf720e249eacc8747dc61921d41