



## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2011 del R.G.E.

promossa da



contro



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 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico .....</b>	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2011 del R.G.E .....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 129.349,00 .....</b>	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 22/03/2024, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Gallicano nel Lazio (RM), email geom.massimiliano@tiscali.it, PEC massimiliano.morgante@geopec.it, Tel. 0695 463104, Fax 0695 463104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Romano (RM) - Via dei Trinchieri, 2, interno 6, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°53'20.4"N 12°58'25.3"E)



DESCRIZIONE

Appartamento piano terra e primo con corte annessa, ubicato in Via Trinchieri n. 2 - San Vito Romano (RM), presenza di servizi in generale (acqua, luce, gas, attività commerciali ecc.. ecc...).

La vendita del bene non è soggetta IVA.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Romano (RM) - Via dei Trinchieri, 2, interno 6, piano T-1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

•

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sentenza divisionale n.142/2022, emessa dal Tribunale di Tivoli, pubblicata in data 31/01/2022.  
Il Giudice Dott.ssa Coccoi disponeva che a seguito dell'intervenuto accordo tra le parti interessate, all'esito dello scioglimento della comunione dichiarato con precedente sentenza n. 1101/2016 le quote residue venissero così assegnate:

LOTTO n.6: Immobile sito in Comune di San Vito Romano (RM), Via dei Trinchieri snc, distinto in catasto al Fg. n. 4 - Part.lla n. 351 - Sub. 514 al Sig.

## CONFINI

L'appartamento confina con:

Sud: Distacco su strada Via dei Trinchieri;

Est: Appartamento Int. 5;

Ovest: distacco su part.lla n. 351

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,80 m	T - 1
Balcone scoperto	45,30 mq	45,30 mq	0,25	11,32 mq	2,80 m	T - 1
Loggia	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	2,80 m	T
Cortile	31,05 mq	31,05 mq	0,18	5,59 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				159,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 15/03/2006 al 17/03/2007

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 4, Part. 351, Sub. 514  
Categoria A2  
Cl.2, Cons. 7,5  
Rendita € 755,32  
Piano T - 1

Dal 17/03/2007 al 09/11/2015

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 4, Part. 351, Sub. 514  
Categoria A2  
Cl.2, Cons. 7,5  
Rendita € 755,32  
Piano T - 1

Dal 09/11/2015 al 20/04/2016

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 4, Part. 351, Sub. 514  
Categoria A2  
Cl.2, Cons. 7,5  
Superficie catastale 163 mq  
Rendita € 755,32  
Piano T - 1

Dal 20/04/2016 al 03/06/2016

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 4, Part. 351, Sub. 514  
Categoria A2  
Cl.2, Cons. 7,5  
Superficie catastale 163 mq  
Rendita € 755,32  
Piano T - 1



Dal 03/06/2016 al 27/06/2018

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 4, Part. 351, Sub. 514  
Categoria A2  
Cl.2, Cons. 7,5  
Superficie catastale 163 mq  
Rendita € 755,32  
Piano T - 1

Dal 27/06/2018 al 05/06/2024

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 4, Part. 351, Sub. 514  
Categoria A2  
Cl.2, Cons. 7,5  
Superficie catastale 163 mq  
Rendita € 755,32  
Piano T - 1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Nella trascrizione della Sentenza di divisione del 2021, non sono state effettuate volture catastali dei beni in capo ai singoli comproprietari a seguito dello scioglimento della divisione.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	351	514		A2	2	7,5	163 mq	755,32 €	T - 1		

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, la difformità riscontrate nel corso del sopralluogo rispetto alla situazione autorizzata urbanisticamente consistono in:

- apertura foro nel solaio d'interpiano tra il Piano Terra di proprietà dell'esecutato ed il piano seminterrato altra proprietà;
- installazione di una scala in legno del tipo prefabbricato, di collegamento d'interpiano tra il P.T. ed il P.1°;
- Il balcone dl Piano terra risulta ridotto in favore della vicina abitazione di altra proprietà.

Al fine di rendere regolare urbanisticamente l'appartamento sono necessarie le seguenti opere di ripristino:

- chiusura del foro nel solaio tra il P.T. ed il P.S1 altra proprietà;
- rimozione della scala di collegamento;
- ripristino / riapertura passo pedonale su Via dei Trinchieri, precedentemente chiuso dall'esecutato con



muratura, poichè attualmente per accedere all'unità immobiliare bisogna attraversare un'altra proprietà di terz.

- redazione di SCIA a sanatoria per l'avvenuta riduzione del balcone al P.Terra a favore di altra u.i.u.;
- redazione di SCIA per la riapertura del passo pedonale che da accesso all'unità immobiliare.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

## PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo risulta in uso all'esecutato Denni Luigi.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo è stato possibile verificare la consistenza e lo stato d'uso dell'immobile oggetto della presente. L'abitazione composta da un piano terra ed un piano primo fa parte di un fabbricato plurifamiliare a schiera.

L'accesso all'unità immobiliare, attualmente avviene attraversando un terreno di altra proprietà, in quanto l'accesso previsto ed autorizzato che da sfogo su Via dei Trinchieri risulta murato.

Accedendo all'interno della corte esclusiva, pavimentata in porfido, si giunge all'accesso del piano terra, l'unità immobiliare di che trattasi risulta essere così composta:

Piano terra Cucina, soggiorno/pranzo, w.c., porticato coperto e balcone;

Piano Primo tre camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone esterno.

Le finiture generali dell'unità immobiliare risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile degli anni '80 e necessita di ristrutturazione ammodernamento della stessa.

Il tutto all'interno dell'abitazione risulta datato (pavimenti, tinteggiature, infissi ecc..) e gli impianti tecnologici controllati e verificati.

Esteriormente sulle facciate sono presenti macchie di infiltrazioni meteoriche, all'interno alcune pareti mostrano modestissime crepe nella muratura, a parere dello scrivente dovute a piccole scosse telluriche.

Inoltre all'esterno le murature a sostegno del terrapieno che ospita l'immobile presenta dissesti sparsi.

L'unità immobiliare all'attualità si trova in normali condizioni di utilizzo, considerata anche l'epoca di costruzione e l'assenza negli anni di opere di ristrutturazione interna ed esterna.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale avente parti in comune con altre unità immobiliari (scarichi, impianti, ecc...).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



## CARATTERIST

Fondazioni: Non  
Esposizione:  
Sud: Distacco su s  
Est: Appartament  
Ovest: distacco su  
Altezza utile inter  
Struttura vertical  
Solai: d'interpian  
Copertura: a tetto  
Manto di copertu  
Pareti esterne ed  
Pavimentazione i  
Infissi interni ed  
legno:  
Impianti: sono pr  
Terreno esclusivo

## TIVE PREVALEN

rificarle;



a a laterizi;  
bbricati in c.a. e pignatte in laterizio (laterocemento);

erne ed esterne intonacate e tinteggiate;  
e di ceramica;  
gno massello, finestre in legno doppio vetro dotate di persiane anch'esse in  
ti gli impianti idrico, elettrico, termico e citofonico.  
re è dotata di corte esclusiva esterna (giardino).



## STATO DI OCC

L'immobile alla d

risulta in uso dall'esecutato sig.



## PROVENIENZE

Periodo
Dal <b>02/10/1980</b> al <b>03/06/2016</b>



Atti			
Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Nt. Giuseppe Feroli	02/10/1980	609	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	11/10/1980	24802	20015
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 03/06/2016 al  
27/06/2018

## Sentenza per Divisione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Tivoli	03/06/2016	1551	

## Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	14/07/2016	33551	22829

## Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/06/2018 al  
31/01/2022

## Cessione di diritti reale a titolo gratuito

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Nt. Gallelli Domenico	27/06/2018	150449	20792

## Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	17/07/2018	35259	24533

## Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/01/2022 al  
11/06/2024

## Sentenza n. 142/2022

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Tivoli	31/01/2022	278	2022

## Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			
	<b>Registrazione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>

La Sentenza di divisione n.142/2022 del 31/01/2022, nel quale al sig. i viene assegnata la proprietà di 1/1 dell'immobile oggetto di esecuzione, risulta essere in corso di registrazione e trascrizione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 11/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione a stralcio  
Iscritto a Roma 2 il 14/07/2016  
Reg. gen. 33552 - Reg. part. 5608  
Quota: 1/4  
Importo: € 39.035,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'  
Capitale: € 38.802,00  
Interessi: € 233,00  
Rogante: Tribunale di Tivoli  
Data: 03/06/2016  
N° repertorio: 1551

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 08/06/2011  
Reg. gen. 30939 - Reg. part. 19334  
Quota: 1/6  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca

legale derivante da divisione a stralcio e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°2 formalità.

- 1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento immobili: per un totale di € 294,00.
- 3) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca legale derivante da divisione a stralcio € 35,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stato realizzato l'immobile di cui è parte l'unità imm.re oggetto della presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di San Vito Romano (RM) in zona B2 di completamento e più precisamente "Lotto n. 15 Lottizzazione Del Pizzo e C."

Da ricerche effettuate risulta che la zona interessata rientri nella perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato, norme contenute nel Piano straordinario per la rimozione delle situazioni a più alto rischio. In detta Perimetrazione effettuata dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno, la stessa ricade in zona detta "alta attenzione".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta essere stato edificato mediante il rilascio da parte del Comune di San Vito Romano (RM) di Concessione Edilizia n. 6 del 30/06/1981, successivamente a seguito di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 per aumenti volumetrici, è stata rilasciata sempre dal Comune di San Vito Romano (RM), Concessione edilizia in sanatoria n. 105.47 dell'11/03/2003.

Le difformità riscontrate nel corso del sopralluogo rispetto alla situazione autorizzata urbanisticamente consistono in:

- apertura foro nel solaio d'interpiano tra il Piano Terra di proprietà dell'esecutato ed il piano seminterrato altra proprietà;
- installazione di una scala in legno del tipo prefabbricato, di collegamento d'interpiano tra il P.T. ed il P.1°;
- Il balcone dl Piano terra risulta ridotto in favore della vicina abitazione di altra proprietà.

Al fine di rendere regolare urbanisticamente l'appartamento sono necessarie le seguenti opere di ripristino:

- chiusura del foro nel solaio tra il P.T. ed il P.S1 altra proprietà;
- rimozione della scala di collegamento;
- ripristino / riapertura passo pedonale su Via dei Trinchieri, precedentemente chiuso dall'esecutato con muratura, poichè attualmente per accedere all'unità immobiliare bisogna attraversare un'altra proprietà di terz.
- redazione di SCIA a sanatoria per l'avvenuta riduzione del balcone al P.Terra a favore di altra u.i.u.;
- redazione di SCIA per la riapertura del passo pedonale che da accesso all'unità immobiliare.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Romano (RM) - Via dei Trinchieri, 2, interno 6, piano T-1 Appartamento piano terra e primo con corte annessa, ubicato in Via Trinchieri n. 2 - San Vito Romano (RM), presenza di servizi in generale (acqua, luce, gas, attività commerciali ecc.. ecc...).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 351, Sub. 514, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 159.110,00

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, 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.

Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltrechè meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.6 agenzie imm.ri di zona.

Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'appartamento e dello stabile di cui fà parte, nonchè dalle aree esterne, si attribuisce un valore di stima di € 1000,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Vito Romano (RM) - Via dei Trinchieri, 2, interno 6, piano T-1	159,11 mq	1.000,00 €/mq	€ 159.110,00	100,00%	€ 159.110,00
			Valore di stima:	€ 159.110,00	

Valore di stima: € 159.110,00



**Tipologia deprezzamento**

		Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione		10,00	%
Lavori per chiusura foro scala e rimozione scala prefabbricata in legno tra il P.T. ed il P.S1		5000,00	€
Lavori per il ripristino dell'accesso del passo pedonale, compreso cancelletto		3000,00	€
SCIA in sanatoria per riduzione balcone, compresa sanzione amministrativa di € 1000 e variazione catastale		3500,00	€
SCIA edilizia per apertura passo pedonale di accesso all'unità imm.re.		2000,00	€
Voltura catastale a seguito di sentenza divisionale n. 142/2022		350,00	€

**Valore finale di stima: € 129.349,00**

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, 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.

Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltretutto meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.6 agenzie imm.ri di zona.

Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'appartamento e dello stabile di cui fà parte, nonché dalle aree esterne, si attribuisce un valore di stima di € 1000,00 al mq.

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.

Gallicano nel Lazio, li 14/06/2024



ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Morgante Massimiliano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 04/06/2024)





✓ N° 1 Altri allegati - 2 - Certificati Estratto matrimonio residenza e stato famiglia (Aggiornamento al 13/06/2024)



✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Omi e ricerche di mercato (Aggiornamento al 12/06/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - 4 - Catastali (Aggiornamento al 05/06/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 11/06/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - 6 - Concessione edilizia in sanatoria e progetto

✓ N° 1 Altri allegati - 7 - Studio vincolo idrogeologico



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



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Romano (RM) - Via dei Trinchieri, 2, interno 6, piano T-1 Appartamento piano terra e primo con corte annessa, ubicato in Via Trinchieri n. 2 - San Vito Romano (RM), presenza di servizi in generale (acqua, luce, gas, attività commerciali ecc.. ecc...). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 351, Sub. 514, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui è stato realizzato l'immobile di cui è parte l'unità imm.re oggetto della presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di San Vito Romano (RM) in zona B2 di completamento e piu' precisamente "Lotto n. 15 Lottizzazione Del Pizzo e C." Da ricerche effettuate risulta che la zona interessata rientri nella perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato, norme contenute nel Piano straordinario per la rimozione delle situazioni a piu' alto rischio. In detta Perimetrazione effettuata dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno, la stessa ricade in zona detta "alta attenzione".

**Prezzo base d'asta: € 129.349,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2011 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.349,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Vito Romano (RM) - Via dei Trinchieri, 2, interno 6, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 351, Sub. 514, Categoria A2	<b>Superficie</b>	159,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Alla data del sopralluogo è stato possibile verificare la consistenza e lo stato d'uso dell'immobile oggetto della presente. L'abitazione composta da un piano terra ed un piano primo fa parte di un fabbricato plurifamiliare a schiera. L'accesso all'unità immobiliare, attualmente avviene attraversando un terreno di altra proprietà, in quanto l'accesso previsto ed autorizzato che da sfogo su Via dei Trinchieri risulta murato. Accedendo all'interno della corte esclusiva, pavimentata in porfido, si giunge all'accesso del piano terra, l'unità immobiliare di che trattasi risulta essere così composta: Piano terra Cucina, soggiorno/pranzo, w.c., porticato coperto e balcone; Piano Primo tre camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone esterno. Le finiture generali dell'unità immobiliare risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile degli anni '80 e necessita di ristrutturazione ammodernamento della stessa. Il tutto all'interno dell'abitazione risulta datato (pavimenti, tinteggiature, infissi ecc.) e gli impianti tecnologici controllati e verificati. Esternamente sulle facciate sono presenti macchie di infiltrazioni meteoriche, all'interno alcune pareti mostrano modestissime crepe nella muratura, a parere dello scrivente dovute a piccole scosse telluriche. Inoltre all'esterno le murature a sostegno del terrapieno che ospita l'immobile presenta disseti sparsi. L'unità immobiliare all'attualità si trova in normali condizioni di utilizzo, considerata anche l'epoca di costruzione e l'assenza negli anni di opere di ristrutturazione interna ed esterna.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento piano terra e primo con corte annessa, ubicato in Via Trinchieri n. 2 - San Vito Romano (RM), presenza di servizi in generale (acqua, luce, gas, attività commerciali ecc.. ecc...).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo risulta in uso dall'esecutato sig.		



# ASTE GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione a stralcio

Iscritto a Roma 2 il 14/07/2016

Reg. gen. 33552 - Reg. part. 5608

Quota: 1/4

Importo: € 39.035,00

A favore di

Contro

co dell'acquirente

Capitale: € 38.802,00

Interessi: € 233,00

Rogante: Tribunale di Tivoli

Data: 03/06/2016

N° repertorio: 1551

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 08/06/2011

Reg. gen. 30939 - Reg. part. 19334

Quota: 1/6

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

