

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

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
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2011 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 129.349,00	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 - Galliciano 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)

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.

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.

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.

TITOLARITÀ

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

-

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 Coccoli 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.Illa 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.Illa 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
---------	-----------	----------------

<p>Dal 15/03/2006 al 17/03/2007</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 351, Sub. 514 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 755,32 Piano T - 1</p>
<p>Dal 17/03/2007 al 09/11/2015</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 351, Sub. 514 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 755,32 Piano T - 1</p>
<p>Dal 09/11/2015 al 20/04/2016</p>	<p>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</p>
<p>Dal 20/04/2016 al 03/06/2016</p>	<p>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</p>



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 vulture 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 di 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.

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 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

Non si rileva l'esi

enso, 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 PREVALENTI

rificarle;

hier;

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 02/10/1980 al 03/06/2016

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°
	Cessione di diritti reale a titolo gratuito			
Dal 27/06/2018 al 31/01/2022	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°
	Sentenza n. 142/2022			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 31/01/2022 al 11/06/2024	Tribunale di Tivoli	31/01/2022	278	2022
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 rientra 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 di 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 di 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, poiché 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 dà 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, oltreché 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 fa parte, nonché 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
Bene N° 1 - 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

Deprezamenti

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, oltreché 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 fa 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.

Galliciano nel Lazio, li 14/06/2024

ELENCO ALLEGATI:

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

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

- ✓ 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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2011 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.349,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Vito Romano (RM) - Via dei Trinchieri, 2, interno 6, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 351, Sub. 514, Categoria A2	Superficie	159,11 mq
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. 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 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.		
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..).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo risulta in uso dall'esecutato sig.		

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