
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 313/1992 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

- ✓ Invio relazione legale Creditore Procedente Avv. Raffaele Zurlo a mezzo di pec
- ✓ Invio relazione Delegato Avv. Raffaella Dorigo a mezzo di pec

UDIENZA AL 15.03.2022



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
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.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/1992 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.077,60	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 14/09/2021, il sottoscritto Geom. Tosti Franco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnosrl@hotmail.com, PEC franco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2021 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 Artena (RM) - Località Giugnanello - Via Ponte del Colle, 17, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso abitazione al piano terra int. 2, sito in Comune di Artena (Rm) - Loc.tà Giugnanello, Via Colle del Ponte n.17, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Confinante con l'appartamento int. 1, proprietà condominiale e distacco su Proprietà **** Omissis ****; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Artena (Rm) al foglio 33, part. 99, sub. 3, cat. A/7, classe 1, vani 4,5.

L'immobile sopra descritto risulta essere della piena proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'immobile è situato sulla Strada Provinciale di Via Giugnanello al n. 231, dalla Via di Cori fino ad arrivare a Giulianello si raggiunge il bivio per Rocca Massima e ci si immette sulla Provinciale di Artena per poi arrivare a Via Giugnanello n.231 con ingresso alla proprietà descritta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Località Giugnanello - Via Ponte del Colle, 17, interno 2, piano T

-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva confina nell'insieme con strada di Giugnanello, rampa carrabile comune al fabbricato, appartamento int. 1 e relativo bene comune sub.1 per due lati e residua proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,42 mq	70,22 mq	1,00	70,22 mq	3,00 m	P.T.
Corte Giardino competente	300,00 mq	300,00 mq	0,01	3,00 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				73,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo ricalcolando la superficie convenzionale sulla base del progetto allegato al titolo abilitativo. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non



suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

Gli eventuali interventi di ripristino e/o suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, verranno calcolati e decurtati dal valore di stima determinato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1990 al 30/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 99, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 360,23 Piano T Graffato sub.1

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	99	3		A7	1	4,5 vani		360,23 €	T	part. 99 - sub.1

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo del 19/11/2021 alle ore 16,15, unitamente al Delegato Avv. Raffaella Dorigo, si è potuto constatare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria progettuale in parte, in quanto l'appartamento oggetto della Procedura è stato unito all'appartamento adiacente, costituendo unico appartamento con la proprietà **** Omissis ****, tenuto in uso, senza titolo, dalla Sig.ra **** Omissis ****. Per quanto sopra, considerata la necessità di ripristinare lo stato di legittimazione, si dovranno effettuare i lavori di ristrutturazione per ricostituire la conformità dell'immobile esecutato al fine di permettere l'esecuzione dei bandi d'asta. Le spese necessarie saranno defalcate dal prezzo a base d'asta.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.



INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli che hanno determinato il valore dell'immobile, si può capitalizzare il valore di € 79.077,60 con le spese medie annue individuate in:

- spese condominiali;
- quota di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

che costituiscono un tasso pari al 35%, quindi il reddito annuo netto risulta essere (vxr) ove $r = 0,035$ e $v = € 79.077,60$, pertanto si avrà $€ 79.077,60 \times 0,035 = € 2.767,72$ (valore locativo annuo) che diviso per dodici darà il valore locativo mensile di $€ 2.767,72 : 12 = € 230,00$ (mensilità).

PATTI

L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** proprietaria dell'appartamento adiacente, senza titolo, pertanto si dovrà calcolare l'indennità di occupazione.

STATO CONSERVATIVO

Come rilevato in sede di sopralluogo del 19.11.2021, l'immobile risulta essere in buono stato conservativo, il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente è inserito in una corte comune, con altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita in sede di accesso agli atti amministrativi e dalle ispezioni ipotecarie non è emersa l'esistenza di alcuna servitù sull'immobile oggetto della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Il fabbricato, a piano terra, ha strutture portanti in muratura e blocchetti di tufo;
- la copertura è a tetto con tegole del tipo marsigliese;
- le tramezzature interne sono in foratoni e foratini con sovrastante manto di intonaco tradizionale;
- le pareti esterne sono prive di intonaco;
- i pavimenti sono in monocottura;
- le porte interne sono in legno tamburato e verniciato;
- le finestre sono complete di avvolgibili in p.v.c.;
- il portoncino d'ingresso è in legno di castagno;
- la superficie interna netta è di mq. 65,40 circa (calcolata sul progetto);
- l'altezza interna, compresa tra il piano di calpestio ed il solaio di copertura in piano, è di ml. 3,00.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** proprietaria dell'appartamento adiacente, senza titolo, pertanto si dovrà calcolare l'indennità di occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1990 al 30/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Antonio Bianchi	18/12/1990	49.678	18588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1990		3261
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 13/03/1989
Reg. gen. 177 - Reg. part. .
Importo: € 18.592,45
Formalità a carico dell'acquirente



Rogante: Notaio Dott. Antonio Sgobbo
Data: 06/03/1989
N° repertorio: 19753

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 22/01/1993

Reg. gen. . - Reg. part. .

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è situato l'immobile oggetto della presente ricade in Zona Agricola.
Lotto minimo mq. 10,00; indice di edificabilità 0,03 mc/mq; distanza dai confini ml. 10,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. A seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Artena, il sottoscritto ha constatato che l'immobile è stato realizzato in assenza della concessione edilizia, per cui è stata presentata domanda di condono in dat 30/01/1986 prot. 1081 ai sensi dell'art. 35 della legge 47/85, dovrà completarsi l'iter. Durante l'accesso, il sottoscritto ha riscontrato la non totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli stati di legittimazione edilizia, di seguito vengono descritte le difformità: fusione dell'appartamento eseguito con quello adiacente. Meglio specificato nella planimetria e nella documentazione fotografica allegata.

Per quanto riguarda la necessità di ripristino dello stato di legittimazione edilizia dovrà essere riportato lo stato originale dei luoghi e i relativi costi saranno decurtati in sede di stima finale del valore determinato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 Artena (RM) - Località Giugnanello - Via Ponte del Colle, 17, interno 2, piano T
Appartamento ad uso abitazione al piano terra int. 2, sito in Comune di Artena (Rm) - Loc.tà Giugnanello, Via Colle del Ponte n.17, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Confinante con l'appartamento int. 1, proprietà condominiale e distacco su Proprietà



**** Omissis ****; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Artena (Rm) al foglio 33, part. 99, sub. 3, cat. A/7, classe 1, vani 4,5. L'immobile sopra descritto risulta essere della piena proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari per la quota di 1/2 ciascuno. L'immobile è situato sulla Strada Provinciale di Via Giugnanello al n. 231, dalla Via di Cori fino ad arrivare a Giulianello si raggiunge il bivio per Rocca Massima e ci si immette sulla Provinciale di Artena per poi arrivare a Via Giugnanello n.231 con ingresso alla proprietà descritta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 99, Sub. 3, Categoria A7, Graffato part. 99 - sub.1

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

Valore di stima del bene: € 87.864,00

STIMA SINTETICA Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. L'immobile si trova in zona località Giugnanello. E' dotato di corte esclusiva. L'accesso all'immobile è consentito da ingresso condominiale su via di Giugnanello, 231. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile". Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di discreta fattura. Le rifiniture sono di media fattura, così come i materiali impiegati.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona E1 suburbana TAGLIENTE - MACERE - COLUBRO - S. NICOLA - MAIORANA - CASAL DI MONDO (dati del 1° semestre 2021), con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.000,00/mq. ad un massimo di € 1.400.00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale.

BORSINO IMMOBILIARE (ZONA periferica)

Ville e Villini in buono stato con valori aggiornati a Giugno 2021 che vanno da un minimo di € 1.084,00/mq. ad un massimo di € 1.343,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.180,00 €/m).



Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione intrinseche ed estrinseche con una dotazione logistica di impianti funzionale rispondenti alla normativa alla recentissima CEI 64/8, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Si rende altresì noto che la valutazione a mq. finale è stata dettata anche in considerazione della tipologia costruttiva dell'immobile, come ampiamente descritto nel relativo paragrafo di descrizione del bene, riconducibile a soluzione costruttiva architettonica quale edifici per abitazioni monofamiliari meglio assimilabili a Ville/Villini da adibire ed utilizzare quale residenza a carattere permanente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.400,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.200,00/mq.valore mediato tra BANCA DATI OMI e BORSINO IMMOBILIARE.

Valore dell'immobile in stima sintetica Superficie Convenzionale x Valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - Località Giugnanello - Via Ponte del Colle, 17, interno 2, piano T	73,22 mq	1.200,00 €/mq	€ 87.864,00	100,00%	€ 87.864,00
				Valore di stima:	€ 87.864,00

Valore di stima: € 87.864,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per ristrutturazione - ripristino stato legittimato	10,00	%

Valore finale di stima: € 79.077,60



Il valore di cui sopra è stato determinato in considerazione dello stato rilevato in sede di sopralluogo e delle difformità riscontrate rispetto allo stato legittimato già ampiamente descritte nello stato di regolarità edilizia. Per quanto sopra, si è proceduto ad una detrazione complessiva pari al 10% del valore di stima.
VALORE DI STIMA FINALE € 87.864,00 - 10% = € 79.077,60

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.

Velletri, li 02/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tosti Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina in udienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo di proprietà
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari Artena - Via Ponte Del Colle, 00031 Artena Rm, Italia - Tagliente Macere Colubro San Nicola Maiorana Casal Di Mondo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia D. Lgs. 196_03 formato privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta liquidazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Località Giugnanello - Via Ponte del Colle, 17, interno 2, piano T

Appartamento ad uso abitazione al piano terra int. 2, sito in Comune di Artena (Rm) - Loc.tà Giugnanello, Via Colle del Ponte n.17, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Confinante con l'appartamento int. 1, proprietà condominiale e distacco su Proprietà **** Omissis ****; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Artena (Rm) al foglio 33, part. 99, sub. 3, cat. A/7, classe 1, vani 4,5. L'immobile sopra descritto risulta essere della piena proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari per la quota di 1/2 ciascuno. L'immobile è situato sulla Strada Provinciale di Via Giugnanello al n. 231, dalla Via di Cori fino ad arrivare a Giulianello si raggiunge il bivio per Rocca Massima e ci si immette sulla Provinciale di Artena per poi arrivare a Via Giugnanello n.231 con ingresso alla proprietà descritta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 99, Sub. 3, Categoria A7, Graffato part. 99 - sub.1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è situato l'immobile oggetto della presente ricade in Zona Agricola. Lotto minimo mq. 10,00; indice di edificabilità 0,03 mc/mq; distanza dai confini ml. 10,00.

Prezzo base d'asta: € 79.077,60



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/1992 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.077,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Artena (RM) - Località Giugnanello - Via Ponte del Colle, 17, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 99, Sub. 3, Categoria A7, Graffato part. 99 - sub.1	Superficie	73,22 mq
Stato conservativo:	Come rilevato in sede di sopralluogo del 19.11.2021, l'immobile risulta essere in buono stato conservativo, il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione al piano terra int. 2, sito in Comune di Artena (Rm) - Loc.tà Giugnanello, Via Colle del Ponte n.17, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Confinante con l'appartamento int. 1, proprietà condominiale e distacco su Proprietà **** Omissis ****; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Artena (Rm) al foglio 33, part. 99, sub. 3, cat. A/7, classe 1, vani 4,5. L'immobile sopra descritto risulta essere della piena proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari per la quota di 1/2 ciascuno. L'immobile è situato sulla Strada Provinciale di Via Giugnanello al n. 231, dalla Via di Cori fino ad arrivare a Giulianello si raggiunge il bivio per Rocca Massima e ci si immette sulla Provinciale di Artena per poi arrivare a Via Giugnanello n.231 con ingresso alla proprietà descritta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 13/03/1989
Reg. gen. 177 - Reg. part. .
Importo: € 18.592,45
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Dott. Antonio Sgobbo
Data: 06/03/1989
N° repertorio: 19753

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma il 22/01/1993
Reg. gen. . - Reg. part. .
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

