
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 233.553,41	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 10/09/2024, 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 11/09/2024 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 Morlupo (RM) - Via Luchino Visconti, 3, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 42°08'56.1"N 12°31'17.6"E)

DESCRIZIONE

Villetta unifamiliare con corte esterna, ubicata in zona semiperiferica rispetto al centro del paese, la zona risulta essere fornita dalla presenza di servizi in generale (fermata bus, linee telefoniche, acquedotto, fognatura 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - Via Luchino Visconti, 3, piano T-S1

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 **** (Usufrutto 1/1)

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato con la corte esterna confina:

Nord: Part.lla n. 781 del Fg. 9;

Sud: Strada, Via Luchino Visconti;

Ovest: Part.lla 634 del Fg. 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	270,00 m	T
Balcone scoperto	8,31 mq	8,31 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	T
Portici	61,00 mq	61,00 mq	0,40	24,40 mq	2,70 m	T
Cantina / Autorimessa	123,00 mq	147,00 mq	0,50	73,50 mq	3,00 m	S1
Giardino	2780,00 mq	2780,00 mq	0,18	500,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				704,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				704,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1979 al 13/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 162 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1450 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 9,74

Dal 13/05/1992 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 162 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1450 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 9,74
Dal 06/03/2007 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 162 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2995 Reddito dominicale € 17,01 Reddito agrario € 20,11
Dal 06/03/2007 al 12/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 783 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 637,82 Piano T - S1
Dal 12/03/2007 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 783 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 637,82 Piano T - S1
Dal 12/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 783 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 637,82 Piano T - S1
Dal 09/11/2015 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 783 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 149 mq Rendita € 637,82 Piano T - S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Si precisa che i coniugi Pagnotta Benvenuto e Bruni Anna Maria, col suddetto atto acquistavano la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto con diritto di accrescimento.

Il sig. Pagnotta Benvenuto è deceduto il 01/02/1994 con conseguente accrescimento in favore della sig.ra Bruni Anna Maria.

Non risulta essere stata effettuata la voltura catastale relativa alla riunione d'usufrutto in accrescimento alla coniuge, per avvenuto decesso del sig. **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

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

				Cens.	a		nza	catastale			
	9	783			A7	2	6,5	149 mq	637,82 €	T - S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, per l'avvenuto spostamento/realizzazione di alcune murature divisorie interne al piano seminterrato, difformi dal progetto approvato.

Inoltre il piano seminterrato che da progetto approvato ha la destinazione d'uso a locali cantina e autorimessa, attualmente viene utilizzato ad abitazione delle sig.re **** Omissis ****.

Per la difformità relativa allo spostamento e/o realizzazione di nuove pareti divisorie per la stessa è possibile la presentazione c/o il Comune di Morlupo (RM) di C.I.L.A. in sanatoria con relativa sanzione amministrativa e successivamente aggiornare la planimetria catastale con le nuove divisioni.

PRECISAZIONI

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

E' stato richiesto c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Morlupo (RM) il certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo risulta abitato dalle esecutate e dalla loro famiglia.

STATO CONSERVATIVO

La proprietà si raggiunge dal Comune di Morlupo (RM), percorrendo la Via Luchino Visconti al civ. 3 si giunge sul sito.

L'immobile oggetto della presente, consiste in un villino ad un piano fuoriterza ed uno entroterra, ad uso residenziale, con corte esclusiva annessa.

L'area cortilizia esterna, confina per un lato con la Via Luchino Visconti e i restanti lati con altre proprietà.

Sul lato strada è stata realizzata una muratura in blocchetti di tufo e soprastanti paletti in ferro e rete a maglie metalliche, un cancello carrabile in ferro automatico, ed uno pedonale in ferro, gli altri lati del lotto di terreno recintati con paletti in c.a. e rete a maglie metalliche.

Accedendo all'interno dell'area di circa mq. 2870, si puo' notare che la stessa è stata adibita completamente a giardino, con la presenza di percorsi in cemento per il transito dei veicoli.

Percorrendo gli stessi si giunge all'uscio del Piano terra del fabbricato residenziale che risulta essere così composto, Soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e due portici. Nel soggiorno è presente la scala di collegamento che va al piano seminterrato (catastalmente ed urbanisticamente avente destinazione

d'uso non residenziale) ove è stato effettuato "abusivamente" il cambio della destinazione d'uso, da superficie non residenziale a residenziale, con spostamento e realizzazione di nuove tramezzature, attualmente utilizzato ad appartamento, se pur collegato con la scala interna al piano terra, risulta autonomo e funzionale. Alla data del sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non è stato possibile visionarle;

Esposizione: Il fabbricato con la corte esterna confina:

Nord: Part.lla n. 781 del Fg. 9;

Sud: Strada, Via Luchino Visconti;

Ovest: Part.lla 634 del Fg. 9.

Altezza interna utile: ml. 2,70 Piano Terra, ml. 3,00 Piano Primo;

Strutture verticali: Struttura portante mista, con travi e pilastri in cemento armato e muratura perimetrale e di spina in blocchetti;

Solai: In laterocemento con travetti prefabbricati, pignatte in laterizio e caldana in cls;

Copertura: a tetto a piu' falce in c.a.;

Manto di copertura: Tegole in laterizi;

Pareti esterne ed interne: Interne ed esterne, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: In piastrelle di monocottura ai piani Terra e S1;

Infissi esterni ed interni: Infissi in alluminio doppio vetro, grata di protezione e persiane in ferro, portoncino d'ingresso del tipo blindato, porte interne in legno tamburato;

Scale: In muratura rivestite con piastrelle in monocottura;

Impianti: Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico, elettrico e termico;

Terreno esclusivo: L'immobile è dotato di corte esclusiva ad uso giardino;

Posto auto: Posto auto scoperto su area esclusiva (giardino);

Soffitta, cantina o simili: Al piano seminterrato sono previste cantine e autorimesse.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo risulta abitato:

**** Omissis **** eseguita;

**** Omissis **** eseguita;

**** Omissis **** coniuge della sig.ra **** Omissis ****
**** Omissis **** Ospite.

Vedasi certificato cumulativo residenza stato di famiglia, allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2002 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Alessandro Marini	13/05/2002	93732	18146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/05/1992	24059	15869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro - Atti pubblici Roma	19/05/1992	26153	1V

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;

Si precisa che i coniugi Pagnotta Benvenuto e Bruni Anna Maria, col suddetto atto acquistavano la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto con diritto di accrescimento.

Il sig. Pagnotta Benvenuto è deceduto il 01/02/1994 con conseguente accrescimento in favore della sig.ra Bruni Anna Maria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 31/05/2007
Reg. gen. 43991 - Reg. part. 12925
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 420.000,00
Percentuale interessi: 6,27 %
Rogante: Nt. Loredana Bocca
Data: 31/05/2007
N° repertorio: 16924
N° raccolta: 11558
Note: Il sig. **** Omissis **** risulta essere "Debitore non datore d'ipoteca".

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 11/03/2024
Reg. gen. 12935 - Reg. part. 9657
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato l'onere di cancellazione dell'iscrizione del pignoramento imm.re e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo 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 Ipoteca volontaria: € 294,00.
- 2) Oneri da corrispondere per cancellazione Verbale pignoramento immobili: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. approvato dal Comune di Morlupo (RM), in zona agricola E con caratteristiche agricole.

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta essere stato edificato in forza ai seguenti titoli urbanistici:

- 1) - Concessione Edilizia n. 142/92 del 27/01/1993;
- 2) - Concessione Edilizia n. 96/93 del 29/09/1993 Variante in corso d'opera;
- 3) - D.I.A. Prot. 4581 del 27/03/2003 completamento opere di cui alle conc. edilizie sopracitate;
- 4) - Autorizzazione Agibilità n. 27/2015 - Prot. 17319 del 22/12/2015.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Al piano seminterrato (catastalmente ed urbanisticamente avente destinazione d'uso non residenziale) è stato effettuato "abusivamente" il cambio della destinazione d'uso, da superficie non residenziale a residenziale, con spostamento e realizzazione di nuove tramezzature, attualmente utilizzato ad appartamento, se pur collegato con la scala interna al piano terra, risulta autonomo e funzionale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non rientra in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - Via Luchino Visconti, 3, piano T-S1
Villetta unifamiliare con corte esterna, ubicata in zona semiperiferica rispetto al centro del paese, la zona risulta essere fornita dalla presenza di servizi in generale (fermata bus, linee telefoniche, acquedotto, fognatura ecc...)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 783, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 266.026,01
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.3 agenzie imm.ri di zona. Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'immobile e dello stabile di cui fa parte, nonché dalle aree esterne, si attribuisce un valore di stima di

€ 1200,00 al mq. per l'abitazione;

€/mq 1200 x mq 130,48 residenziali = € 156.576,00

€ 650,00 al mq. per cantine / autorimesse;

€/mq 650 x mq 147,00 non residenziali = € 95.550,00

€ 15,00 al mq. per l'area esterna esclusiva.

€ 15,00 x mq 2780,00 corte esclusiva = € 13.900,00

Totale stima € 266.026,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Morlupo (RM) - Via Luchino Visconti, 3, piano T-S1	704,38 mq	377,67 €/mq	€ 266.026,01	100,00%	€ 266.026,01
				Valore di stima:	€ 266.026,01

Valore di stima: € 266.026,01

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
C.I.L.A. in sanatoria per avvenuto spostamento tramezzature interne al P.S1., sanzione e relativa variazione catastale.	3500,00	€
Costi ripristino destinazione d'uso P.S1 (smontaggio impianto termico)	2000,00	€
Redazione voltura catastale per riunione usufrutto, compresi compenso e diritti catastali	370,00	€

Valore finale di stima: € 233.553,41

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.3 agenzie imm.ri di zona. Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'immobile e dello stabile di cui fa parte, nonché dalle aree esterne, si attribuisce un valore di stima di

€ 1200,00 al mq. per l'abitazione;

€/mq 1200 x mq 130,48 residenziali = € 156.576,00

€ 650,00 al mq. per cantine / autorimesse;

€/mq 650 x mq 147,00 non residenziali = € 95.550,00

€ 15,00 al mq. per l'area esterna esclusiva.

€ 15,00 x mq 2780,00 corte esclusiva = € 13.900,00

Totale stima € 266.026,00

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.

Galliciano nel Lazio, li 28/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Atto notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 - Certificato cumulativo residenza stato di famiglia (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Titoli urbanistici (licenze, concessioni, DIA, agibilità)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 23/10/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - 7 - OMI e agenzie imm.ri

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - Via Luchino Visconti, 3, piano T-S1
Villetta unifamiliare con corte esterna, ubicata in zona semiperiferica rispetto al centro del paese, la zona risulta essere fornita dalla presenza di servizi in generale (fermata bus, linee telefoniche, acquedotto, fognatura ecc...)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 783, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. approvato dal Comune di Morlupo (RM), in zona agricola E con caratteristiche agricole.

Prezzo base d'asta: € 233.553,41

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.553,41

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - Via Luchino Visconti, 3, piano T-S1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 783, Categoria A7	Superficie	704,38 mq
Stato conservativo:	La proprietà si raggiunge dal Comune di Morlupo (RM), percorrendo la Via Luchino Visconti al civ. 3 si giunge sul sito. L'immobile oggetto della presente, consiste in un villino ad un piano fuoriterza ed uno entroterra, ad uso residenziale, con corte esclusiva annessa. L'area cortilizia esterna, confina per un lato con la Via Luchino Visconti e i restanti lati con altre proprietà. Sul lato strada è stata realizzata una muratura in blocchetti di tufo e soprastanti paletti in ferro e rete a maglie metalliche, un cancello carrabile in ferro automatico, ed uno pedonale in ferro, gli altri lati del lotto di terreno recintati con paletti in c.a. e rete a maglie metalliche. Accedendo all'interno dell'area di circa mq. 2870, si puo' notare che la stessa è stata adibita completamente a giardino, con la presenza di percorsi in cemento per il transito dei veicoli. Percorrendo gli stessi si giunge all'uscio del Piano terra del fabbricato residenziale che risulta essere così composto, Soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e due portici. Nel soggiorno è presente la scala di collegamento che va al piano seminterrato (catastalmente ed urbanisticamente avente destinazione d'uso non residenziale) ove è stato effettuato "abusivamente" il cambio della destinazione d'uso, da superficie non residenziale a residenziale, con spostamento e realizzazione di nuove tramezzature, attualmente utilizzato ad appartamento, se pur collegato con la scala interna al piano terra, risulta autonomo e funzionale. Alla data del sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare con corte esterna, ubicata in zona semiperiferica rispetto al centro del paese, la zona risulta essere fornita dalla presenza di servizi in generale (fermata bus, linee telefoniche, acquedotto, fognatura ecc..).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo risulta abitato: **** Omissis **** eseguita; **** Omissis **** eseguita; **** Omissis **** coniuge della sig.ra **** Omissis **** **** Omissis **** Ospite.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 31/05/2007
Reg. gen. 43991 - Reg. part. 12925
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 420.000,00
Percentuale interessi: 6,27 %
Rogante: Nt. Loredana Bocca
Data: 31/05/2007
N° repertorio: 16924
N° raccolta: 11558
Note: Il sig. **** Omissis **** risulta essere "Debitore non datore d'ipoteca".

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 11/03/2024
Reg. gen. 12935 - Reg. part. 9657
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente