

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabrizio Angelilli, nell'Esecuzione Immobiliare 1203/2022 del R.G.E.

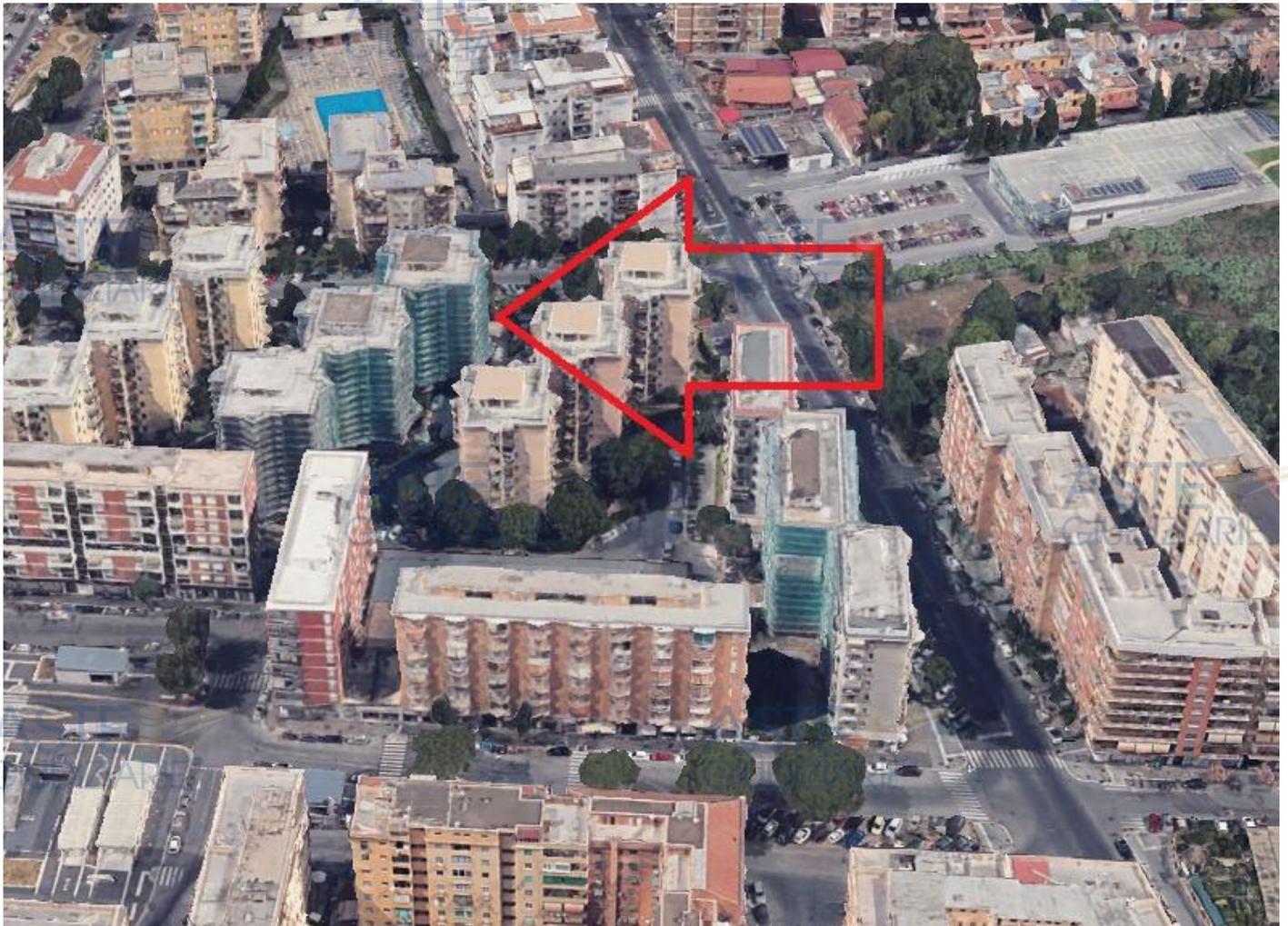
promossa da

****omissis****

Codice fiscale: **omissis**
contro

****omissis****

Codice fiscale: **omissis**



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
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1203/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18

All'udienza del 26/10/2023, il sottoscritto Ing. Fabrizio Angelilli, con studio in Roma (RM), email fabrizio.angelilli@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Luchino Dal Verme n. 116, edificio D4, interno 25, piano 6, con annessa cantina al piano S1
(Coord. Geografiche: 41.88862419566754, 12.541475238163212)

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Luchino Dal Verme n. 116, edificio D4, interno 25, posto al piano sesto di un fabbricato dotato di impianto ascensore. L'immobile è ubicato nel quartiere VII "Prenestino Labicano", Municipio V, nel quadrante est della Capitale a ridosso di via Roberto Malatesta e via dell'Acqua Bullicante. L'appartamento è composto da un soggiorno, un ingresso, una camera da letto, una cucina, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, due balconi e una loggia. All'appartamento è annessa una cantina al piano interrato, distinta con il n. 25.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Luchino Dal Verme n. 116, edificio D4, interno 25, piano 6, con annessa cantina al piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 alla data del 15.11.2022.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, vano ascensore, appartamento interno n. 26 della stessa scala, salvo altri. La cantina confina con vano scala, cantina n. 26, corridoio condominiale su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,00 m	6
Balconi	5,50 mq	5,50 mq	0,33	1,82 mq	0,00 m	6
Loggia	3,50 mq	3,50 mq	0,33	1,16 mq	0,00 m	6
Cantina	6,50 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				71,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,98 mq		

Le superfici sopra riportate tengono conto delle legittime destinazioni d'uso. La veranda è stata considerata loggia, in quanto dovrà essere ripristinata la volumetria assentita al fine della regolarizzazione dell'immobile (cfr. paragrafo regolarità edilizia).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

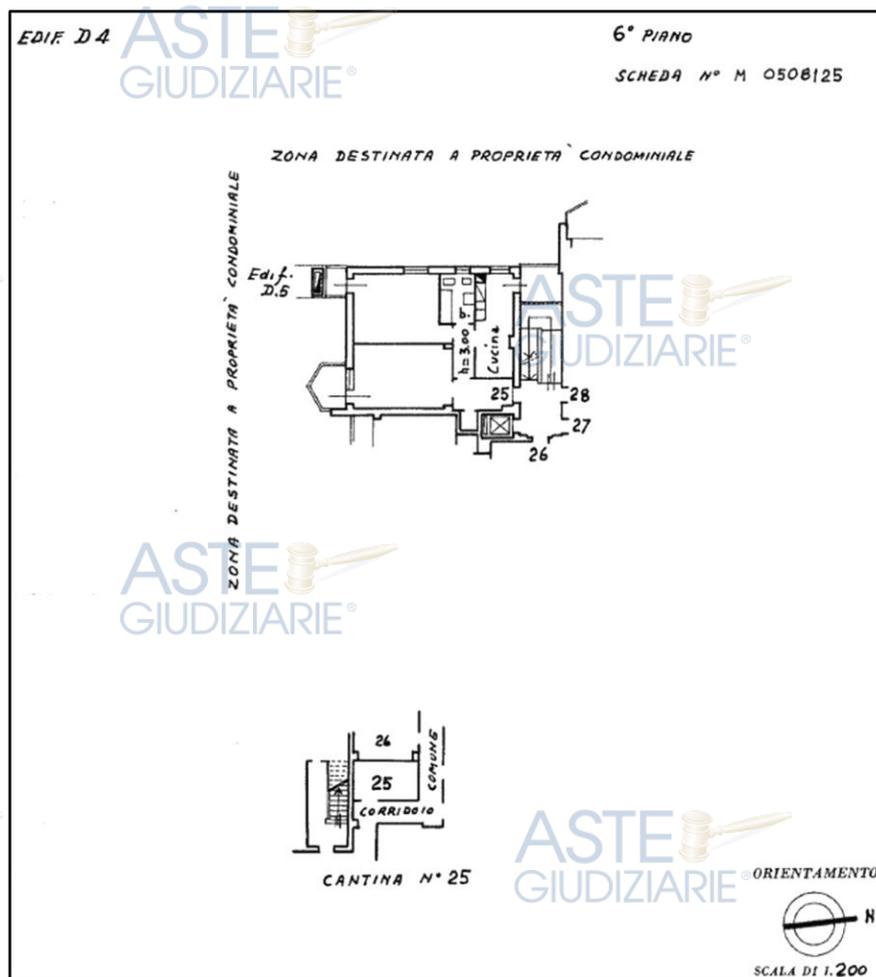
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1999 al 24/01/2008	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 320, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 785,01 Piano 6

Dal 24/01/2008 al 29/05/2025	**omossis**	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 320, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 785,01 Piano 6
------------------------------	--------------------	---

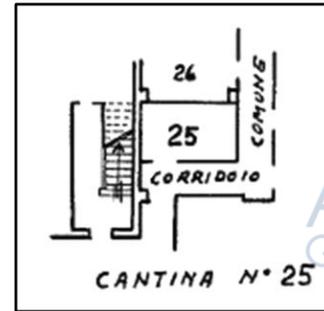
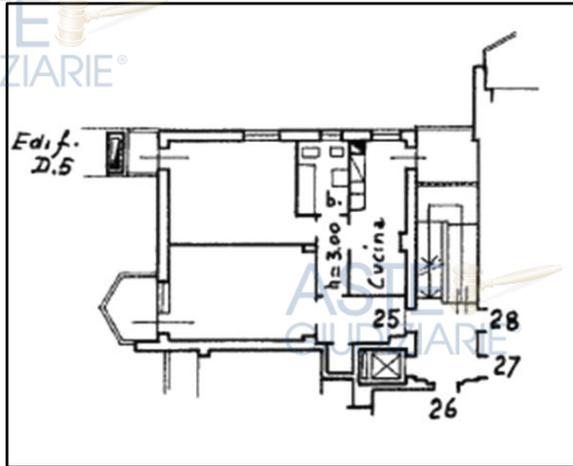
Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	624	320	25	3	A3	3	4	72 mq	785,01 €	6	



Stralcio planimetria catastale



Corrispondenza catastale

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

Si segnala che nella toponomastica dell'immobile è indicato correttamente il piano dell'appartamento ma è omissivo il piano della cantina annessa (piano S1).

La rendita catastale potrebbe a breve essere rivalutata a seguito degli interventi di riqualificazione energetica Superbonus che hanno interessato il fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento dei sopralluoghi, l'appartamento si presentava in scarse condizioni di manutenzione e conservazione. Si constatavano diffusi fenomeni di umidità di condensa sulle tamponature e sui soffitti. Inoltre nell'appartamento sottostante si riscontravano danni di umidità sui soffitti causati dalla scarsa manutenzione del bagno dell'appartamento oggetto della procedura esecutiva. Durante i sopralluoghi effettuati, erano in corso di esecuzione opere relative al Superbonus 110% per il miglioramento energetico del fabbricato cui fa parte l'appartamento.

Parti Comuni

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale avente parti comuni con altre proprietà, quali il cortile circostante, l'androne d'ingresso, il vano scala, salvo ulteriori.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta essere stato edificato negli anni '60 del secolo scorso e si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. La tipologia edilizia prevalente dell'immobile in oggetto risulta costituita da: Esposizione: su due lati contrapposti; Altezza interna utile: H 3 m Strutture verticali: struttura a gabbia di pilastri e travi in cemento armato; Solai: in laterocemento; Pareti esterne ed interne: facciate intonacate e rivestite con quarzo plastico, pareti interne intonacate, rifinite a liscio e tinteggiate; Pavimentazione interna: prevalentemente gres porcellanato; Infissi esterni ed interni: in alluminio con vetro semplice e avvolgibili, porte interne in legno tamburato; Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti funzionanti. L'impianto di riscaldamento del tipo centralizzato con contabilizzazione.







STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del primo sopralluogo, effettuato in data 15 gennaio 2024, l'immobile risultava occupato da terzi aventi contratto di locazione registrato con scadenza 31 marzo 2025. Il custode ha dato formale disdetta del contratto nei termini.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1999 al 24/01/2008	**omissis**	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fenoaltea Fabrizio	17/06/1999	46311	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	18/06/1999	48772	29962
Dal 24/01/2008	**omissis**	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Cecere Carmen	24/01/2008	5762	4853		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	28/01/2008	10853	5943
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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 12/03/2005
Reg. gen. 31219 - Reg. part. 8241
Importo: € 120.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 28/01/2008
Reg. gen. 10854 - Reg. part. 1917
Importo: € 464.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 15/11/2022
Reg. gen. 147868 - Reg. part. 104590
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

Dagli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibita, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 contenente "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08; ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma ricade in:

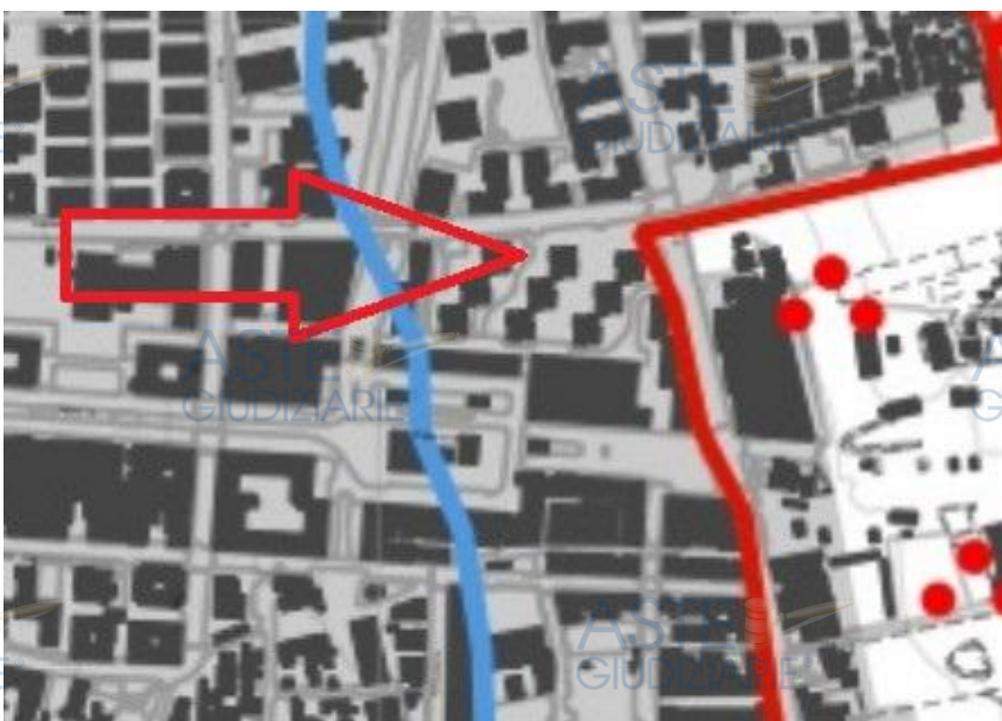
1. Sistemi e regole - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2;
2. Rete Ecologica - non interessato;
3. Carta per la qualità - non interessato.



Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007:



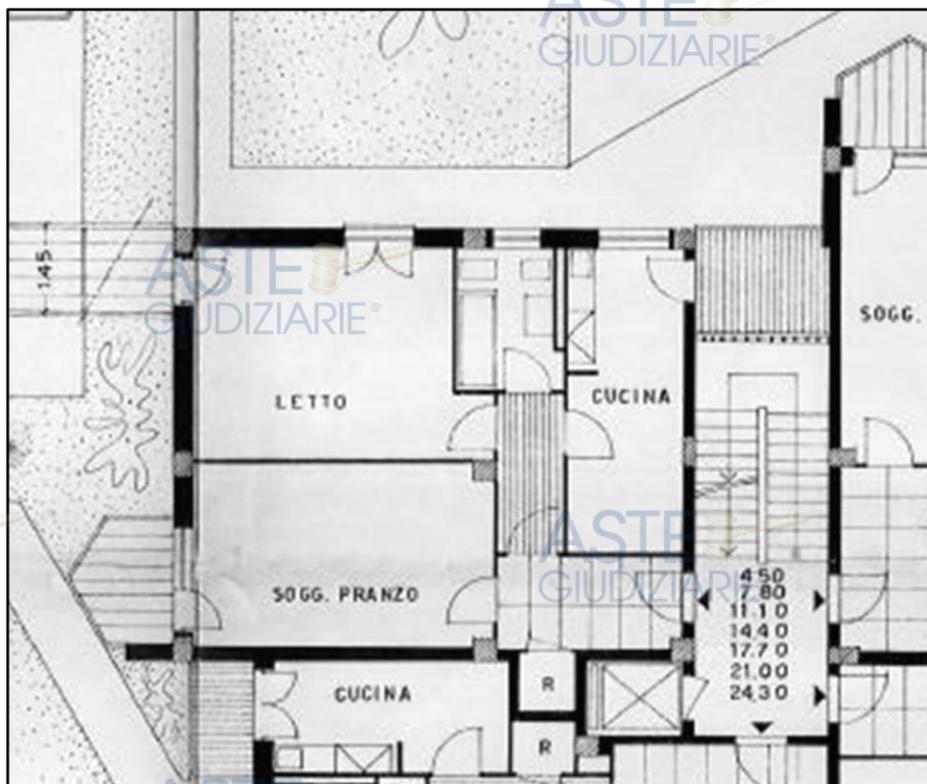
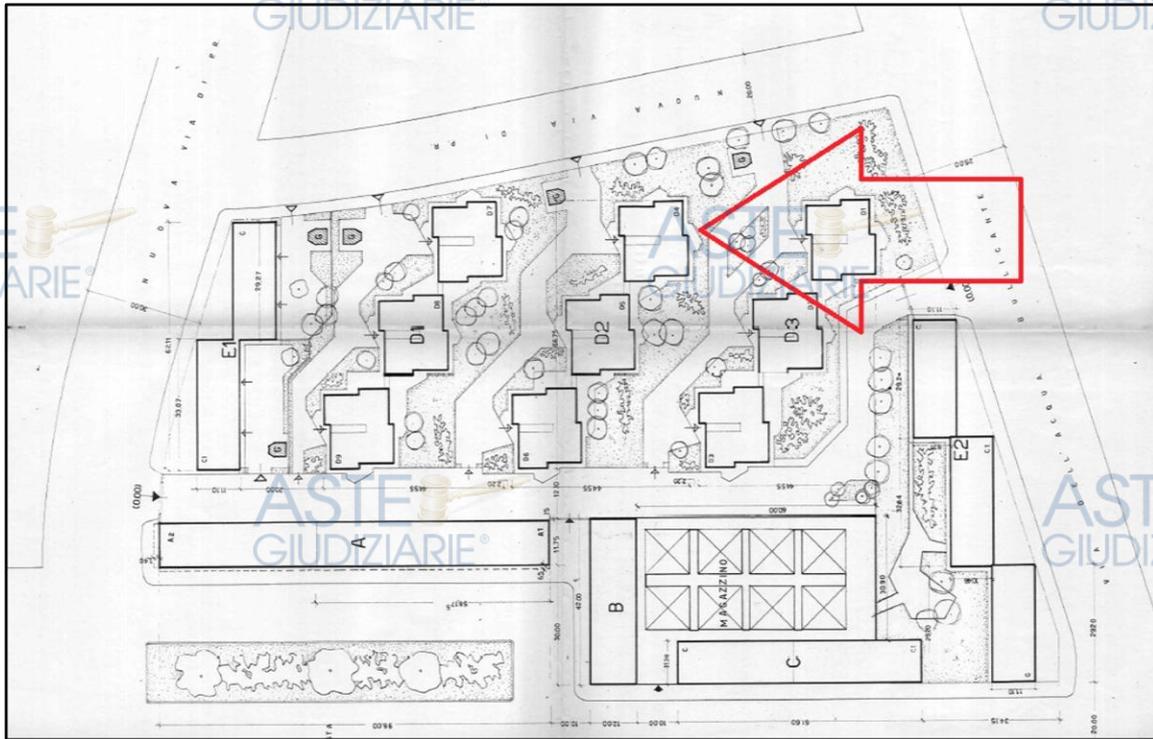
PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani.



PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio, denominato D4, di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte, è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 2950 del 13/12/1958 prot. 49127/58, cui sono seguite le licenze in variante n. 77 del 19/02/1960 prot. 45127/59 e n. 1051 del 03/05/1961. Per l'edificio è stata rilasciata dal Comune di Roma il certificato di abitabilità n. 753 in data 22/05/1962.



Dal confronto degli elaborati di progetto e dello stato dei luoghi, si riscontra che l'immobile è sostanzialmente conforme, fatta eccezione della loggia adiacente la cucina, dove è stata eseguita la chiusura a veranda con opere non sanabili e dovrà essere ripristinata la loggia. Il costo presunto per la rimozione e smaltimento dell'infilso della veranda, previa presentazione di CILA al municipio di appartenenza per eliminazione delle superfetazioni, è quantificabile complessivamente in € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento fa parte del Condominio di via Luchino Dal Verme n. 116 e sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'eventuale aggiudicatario risponde in solido delle eventuali spese condominiali insolute per la gestione corrente e l'esercizio dell'anno precedente alla data di aggiudicazione del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Luchino Dal Verme n. 116, edificio D4, interno 25, piano 6-S1
100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Luchino Dal Verme n. 116, edificio D4, interno 25, posto al piano sesto di un fabbricato dotato di impianto ascensore. L'immobile è ubicato nel quartiere VII "Preneestino Labicano", Municipio V, nel quadrante est della Capitale a ridosso di via Roberto Malatesta e via dell'Acqua Bullicante. L'appartamento è composto da un soggiorno, un ingresso, una camera da letto, una cucina, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, due balconi e una loggia. All'appartamento è annessa una cantina al piano interrato, distinta con il n. 25. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 624, Part. 320, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - International Valuation Standards) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, è stato adottato il metodo della stima

sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico il mq di superficie commerciale. Il valore medio unitario, relativamente a beni comparabili a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di una indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alle quotazioni riportate dai seguenti listini immobiliari, quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Roma e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma a cura della CCIAA di Roma. Inoltre si sono analizzati gli asking price della zona.

In particolare sono stati rilevate tre compravendite di appartamenti facenti parte del complesso condominiale oggetto di stima:

1) nel marzo 2024 un'abitazione A/3 in via Bartolomeo Malfatti 2, di 74,1 mq di superficie commerciale, è stata compravenduta ad € 212.000;

2) nel giugno 2024 un'abitazione A/3 in via Bartolomeo Malfatti 5, di 73,0 mq di superficie commerciale, è stata compravenduta ad € 210.000;

3) nel maggio 2023 un'abitazione A/3 in via Bartolomeo Malfatti 5, di 70,1 mq di superficie commerciale, è stata compravenduta ad € 205.000.

Da ciò si giunge che il valore di mercato medio per il segment di mercato in esame è pari ad €/mq 2.780,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Luchino Dal Verme n. 116, edificio D4, interno 25, piano 6-S1	71,98 mq	2.780,00 €/mq	€ 200.104,40	100,00%	€ 200.104,40
				Valore di stima:	€ 200.104,40

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 5% del valore di mercato, considerando che trattasi di una abitazione costruita con regolare titolo edilizio abilitativo, nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante ed è stato rilasciato il certificato di abitabilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato sarà pari ad € 10.005,22 (€ 200.104,4 x 5%).

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€ 200.104,22 -
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€ 10.005,22 -
Costi per opere atte alla regolarizzazione edilizia-catastale:	€ 2.000,00 =
Valore a base d'asta	€ 188.099,00 in c.t. € 188.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'immobile in argomento e non l'intero edificio, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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.

Roma, li 30/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fabrizio Angelilli

ELENCO ALLEGATI:

- Estratto di mappa;
- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Elaborato grafico dell'immobile;
- Documentazione urbanistica-edilizia;
- Atto di provenienza;
- Contratto di locazione;
- Ispezioni ipotecarie;
- Fonti di ricerca di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Luchino Dal Verme n. 116, edificio D4, interno 25, piano 6-S1
100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Luchino Dal Verme n. 116, edificio D4, interno 25, posto al piano sesto di un fabbricato dotato di impianto ascensore. L'immobile è ubicato nel quartiere VII "Prenestino Labicano", Municipio V, nel quadrante est della Capitale a ridosso di via Roberto Malatesta e via dell'Acqua Bullicante. L'appartamento è composto da un soggiorno, un ingresso, una camera da letto, una cucina, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, due balconi e una loggia. All'appartamento è annessa una cantina al piano interrato, distinta con il n. 25.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 624, Part. 320, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale 1. Sistemi e regole - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato. Nel PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani. L'edificio, denominato D4, di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte, è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 2950 del 13/12/1958 prot. 49127/58, cui sono seguite le licenze in variante n. 77 del 19/02/1960 prot. 45127/59 e n. 1051 del 03/05/1961. Per l'edificio è stata rilasciata dal Comune di Roma il certificato di abitabilità n. 753 in data 22/05/1962. Vi è delle difformità sanabili con procedura di Accertamento di Conformità, come meglio riportato nella perizia immobiliare. L'immobile è sostanzialmente conforme, fatta eccezione della loggia adiacente la cucina, dove è stata eseguita la chiusura a veranda con opere non sanabili e dovrà essere ripristinata la loggia. Il costo presunto per la rimozione e smaltimento dell'infilso della veranda, previa presentazione di CILA al municipio di appartenenza per eliminazione delle superfetazioni, è quantificabile complessivamente in € 2.000,00.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Luchino Dal Verme n. 116, edificio D4, interno 25, piano 6-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 624, Part. 320, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	71,98 mq
Stato conservativo:	Al momento dei sopralluoghi, l'appartamento si presentava in scarse condizioni di manutenzione e conservazione. Si constatavano diffusi fenomeni di umidità di condensa sulle tamponature e sui soffitti. Inoltre nell'appartamento sottostante si riscontravano danni di umidità sui soffitti causati dalla scarsa manutenzione del bagno dell'appartamento oggetto della procedura esecutiva. Durante i sopralluoghi effettuati, erano in corso di esecuzione opere relative al Superbonus 110% per il miglioramento energetico del fabbricato cui fa parte l'appartamento.		
Descrizione:	100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Luchino Dal Verme n. 116, edificio D4, interno 25, posto al piano sesto di un fabbricato dotato di impianto ascensore. L'immobile è ubicato nel quartiere VII "Prenestino Labicano", Municipio V, nel quadrante est della Capitale a ridosso di via Roberto Malatesta e via dell'Acqua Bullicante. L'appartamento è composto da un soggiorno, un ingresso, una camera da letto, una cucina, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, due balconi e una loggia. All'appartamento è annessa una cantina al piano interrato, distinta con il n. 25.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		