

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ricci Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\* Omissis \*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
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.....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>12</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.833,00 .....</b>	<b>13</b>



All'udienza del 05/11/2023, il sottoscritto Arch. Ricci Antonello, con studio in Via Michelangelo, 41 B - 00019 - Tivoli (RM), email arch@ricciassociati.it, PEC a.ricci.arch@pec.archrm.it, Tel. 3392507487, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 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 Cave (RM) - via Giulio Rinaldi 79, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.826024, 12.930507)

## DESCRIZIONE



L'appartamento in oggetto, è posto al piano secondo (ultimo) di un edificio residenziale sito in comune di Cave in via Giulio Rinaldi 79. Si accede dal vano scale condominiale, privo di ascensore, salendo due piani c'è l'ingresso dell'abitazione. Si entra direttamente nel soggiorno di mq 26 circa (è stato rimosso un tramezzo che creava un corridoio distributivo), con uscita sul primo balcone di mq 12 circa. Distributivamente è così composta, dal soggiorno si entra:

- nella prima camera da letto di mq 24 circa con uscita sul balcone comune col soggiorno,
- nella seconda camera di mq 17 circa con uscita sul secondo balcone di mq 4 circa,
- nel bagno di circa 5 mq,
- nella cucina di circa 16 mq con uscita su un loggiato di circa 8 mq.

Le condizioni manutentive sono discrete, ad eccezione di alcune infiltrazione d'acqua dal tetto, in cucina e nella prima camera. Le finestre sono in pvc con doppio vetro, il portoncino di ingresso è blindato, la pavimentazione è in gres formato 30x30 cm, tranne in bagno che ha un formato 20x20 cm e rivestimento delle pareti fino a metri 2. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e terminali radianti in alluminio (la proprietaria ha dichiarato che la caldaia perde acqua).

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** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - via Giulio Rinaldi 79, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'ispezioni ipotecarie, che vengono allegare, effettuate in data 09/05/2024, presso la Agenzia del Territorio, viene confermato quanto risulta dal certificato notarile (del 22 febbraio 2023) del Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli.

Comune di CAVE (RM):

1) Appartamento in CAVE(RM) VIA GIULIO RINALDI nr.79 riportato nel C.F. di CAVE al Fl.4 p.lla 891 sub. 501, ctg. A/2, classe 2, piano 2°, vani 4,5, r.c. Euro 383,47, derivante con variazione identificativi per allineamento mappe del 23/01/2008 Pratica nr.RM0097932 dall'immobile al Fl.4 p.lla 681 sub. 501 già protocollo nr.1248 del 1968 costituito il 20/12/1968 in atti dal 30/06/1987 (nr.1.248/1968);

-che il suddetto immobile risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni a lei pervenuto per acquisto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.4 p.lla 681 sub. 501 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a , in virtù' di atto di compravendita per notar PENSABENE PEREZ GIUSEPPE del 31/07/2007, rep. 116537, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 03/08/2007 ai nn.63360/31889;

- al suindicato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile riportato al catasto Fabbricati Prot.1248 Anno 1968 è pervenuto per divisione da se stesso e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a , in virtù' di atto di divisione per notar ESTER SUGLIA del 20/03/1986, rep. 24987/1416, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 05/04/1986 ai nn.10157/7625; La citata divisione nasce da atto di compravendita per notar STEFANO BRUCCULERI del 09/08/1967, rep.1523, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 31/08/1967 ai nn.70786/46097 con il quale i suindicati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a l'area e il diritto di sopraelevazione sulla casa riportata in catasto al Fl.4 p.lla 681 sub.1, sub.2 e sub.3.

e che a tutto il 18/01/2023 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 18/01/2023 ai nn.2405/1634 emesso dal Tribunale di TIVOLI e notificato il 14/12/2022 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 03/08/2007 ai nn.63361/18887 atto notarile pubblico per notar PENSABENE PEREZ GIUSEPPE (ROMA) del 31/07/2007, rep.116538, per EURO 210.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 105.000,00 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.4 p.lla 681 sub. 501. Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato in oggetto, individuato al Catasto del Comune di Cave, al Foglio 4, particella 891, confina a sud con via Giulio Rinaldi, ad est con la particella 1783, a nord con la particella 1270 ed a ovest con la particella 1755.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,05 m	2
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	2
Loggia	8,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	3,05 m	2
Totale superficie convenzionale:				112,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				112,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1968 al 31/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 891, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 383,47 Piano 2
Dal 31/07/2008 al 31/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 681, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano 2

La titolare catastale, signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde alla proprietaria.

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	891	501		A2	2	4,5	112 mq	383,47 €	2	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla pianta catastale è stato rimosso il tramezzo che formava il corridoio distributivo. Ora si accede, dal vano scale, direttamente nel soggiorno/pranzo.

#### PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare

#### PATTI

Non risultano patti.

#### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione, si ravvisano delle piccole infiltrazioni d'acqua nei soffitti della camera grande ed in cucina, la finestra della cucina ha un vetro lesionato e la proprietaria ha dichiarato che la caldaia ha bisogno di rabbocchi d'acqua. I pavimenti e gli intonaci sono in buono stato conservativo.

#### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono le scale condominiali che vengono pulite a turno dai condomini.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù e vincoli di censo, livello ed usi civici.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione sud: soggiorno e camera grande

Esposizione ovest: camera più piccola

Esposizione nord: bagno

Esposizione est: cucina

altezza interna utile: m 3

Struttura verticale: in muratura portante

Soffitto: in buono stato manutentivo, tranne due piccoli punti in cui si ravvisano delle piccole infiltrazioni d'acqua.

Copertura: tetto a padiglione a cui si accede (sottotetto condominiale) da una botola presente sul vano scale

Pavimentazione interna: ceramica 30x30 cm in buono stato di manutenzione, nel bagno 20x20 cm, sui balconi 20x10 cm

Pareti interne ed esterne: internamente in buone condizioni ed esternamente avrebbe bisogno di una nuova pitturazione.

Infissi esterni ed interni: esternamente sono presenti delle persiane in alluminio, internamente degli infissi in pvc con vetrocamera.

Scale: sono condominiali in discreto stato conservativo.

Impianti: Elettrico sottotraccia a 220 V, termico con caldaia autonoma (la proprietaria ha dichiarato che perde acqua) nel loggiato e terminali con radiatori in alluminio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupata dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezioni ipotecarie, che vengono allegate, effettuate in data 09/05/2024, presso la Agenzia del Territorio, viene confermato quanto risulta dal certificato notarile (del 22 febbraio 2023) del Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli.

Comune di CAVE (RM):

1) Appartamento in CAVE(RM) VIA GIULIO RINALDI nr.79 riportato nel C.F. di CAVE al Fl.4 p.lla 891 sub. 501, ctg. A/2, classe 2, piano 2°, vani 4,5, r.c. Euro 383,47, derivante con variazione identificativi per allineamento mappe del 23/01/2008 Pratica nr.RM0097932 dall'immobile al Fl.4 p.lla 681 sub. 501 già protocollo nr.1248 del 1968 costituito il 20/12/1968 in atti dal 30/06/1987 (nr.1.248/1968);

-che il suddetto immobile risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a

C.F. \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni a lei pervenuto per acquisto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.4 p.lla 681 sub. 501 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a , in virtù di atto di compravendita per notar PENSABENE PEREZ GIUSEPPE del 31/07/2007, rep. 116537, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 03/08/2007 ai nn.63360/31889;

- al suindicato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile riportato al catasto Fabbricati Prot.1248 Anno 1968 è pervenuto per divisione da se stesso e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a , in virtù di atto di divisione per notar ESTER SUGLIA del 20/03/1986, rep. 24987/1416, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 05/04/1986 ai nn.10157/7625; La citata divisione nasce da atto di compravendita per notar STEFANO BRUCCULERI del 09/08/1967, rep.1523, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 31/08/1967 ai nn.70786/46097 con il quale i suindicati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a l'area e il diritto di sopraelevazione sulla casa riportata in catasto al Fl.4 p.lla 681 sub.1, sub.2 e sub.3.

e che a tutto il 18/01/2023 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 18/01/2023 ai nn.2405/1634 emesso dal Tribunale di TIVOLI e notificato il 14/12/2022 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 03/08/2007 ai nn.63361/18887 atto notarile pubblico per notar PENSABENE PEREZ GIUSEPPE (ROMA) del 31/07/2007, rep.116538, per EURO 210.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 105.000,00 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.4 p.lla 681 sub. 501. Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## NORMATIVA URBANISTICA

"Zona B - Completamento, conservazione dei volumi e risanamento" dal previgente PRG.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Licenza di Costruzione del 28/08/1967 n. 40/67, Abitabilità rilasciata il 28/06/1969, sullo stesso immobile, sito in Comune di Cave, in via Giulio Rinaldi n. 79. Rispetto alla licenza edilizia, la difformità consiste nell'aver coperto il balcone della cucina che ora si presenta come loggiato, così come è il piano terra ed il piano primo. Molto probabilmente questa difformità è stata realizzata in corso di costruzione. Inoltre era prevista una copertura per l'abitazione ed una per la scala di accesso condominiale, mentre nello stato di fatto, la copertura, a padiglione, è unica e copre l'abitazione e la scala condominiale.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come riportato per la parte catastale, nell'elaborato della licenza edilizia c'era un tramezzo che divideva il corridoio dal soggiorno/pranzo, tale tramezzo è stato rimosso.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso durante l'accesso in compagnia del Custode, non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

## 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 Cave (RM) - via Giulio Rinaldi 79, piano 2  
L'appartamento in oggetto, è posto al piano secondo (ultimo) di un edificio residenziale sito in comune di Cave in via Giulio Rinaldi 79. Si accede dal vano scale condominiale, privo di ascensore, salendo due piani c'è l'ingresso dell'abitazione. Si entra direttamente nel soggiorno di mq 26 circa (è stato rimosso un tramezzo che creava un corridoio distributivo), con uscita sul primo balcone di mq 12 circa. Distributivamente è così composta, dal soggiorno si entra: -nella prima camera da letto di mq 24 circa con uscita sul balcone comune col soggiorno, -nella seconda camera di mq 17 circa con uscita sul secondo balcone di mq 4 circa, -nel bagno di circa 5 mq, -nella cucina di circa 16 mq con uscita su un loggiato di circa 8 mq. Le condizioni manutentive sono discrete, ad eccezione di alcune infiltrazione d'acqua dal tetto, in cucina e nella prima camera. Le finestre sono in pvc con doppio vetro, il portoncino

di ingresso è blindato, la pavimentazione è in gres formato 30x30 cm, tranne in bagno che ha un formato 20x20 cm e rivestimento delle pareti fino a metri 2. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e terminali radianti in alluminio (la proprietaria ha dichiarato che la caldaia perde acqua).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 891, Sub. 501, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 95.370,00

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico, individuando il cosiddetto "più probabile valore di mercato" inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza ovvero dal più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione tra domanda ed offerta di appartamenti consimili nella stessa zona di Cave. L'OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta nel primo semestre del 2024, nella fascia zona: Centrale/Centro abitato, Tipologia abitazioni civili, Stato Conservativo normale, che il valore di mercato al mq oscilla tra 750 e 1100 €.

Dall'indagine svolta, consultando anche siti e riviste specializzate, il CTU ritiene che il più probabile prezzo al mq, dell'immobile in oggetto sia di 850 €. Le difformità possono essere regolarizzate tramite art. 36 del D.P.R. 380/2001, si ritiene che la spesa, tra sanzioni, nuovo accatastamento e parcella del professionista ammonti ad € 6.000,00. Pertanto decurtando la spesa per sanare le difformità e abbattendo in modo forfettario del 10% per assenza di garanzie, vizi occulti, nonché eventuali oneri gravanti sul bene, si arriva ad una stima di 79.833,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cave (RM) - via Giulio Rinaldi 79, piano 2	112,20 mq	850,00 €/mq	€ 95.370,00	100,00%	€ 95.370,00
				Valore di stima:	€ 95.370,00

Valore di stima: € 95.370,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 79.833,00

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Rispetto all'elaborato grafico della licenza edilizia, lo stato attuale presenta il balcone della cucina che è diventato un loggiato come il piano inferiore ed è stato tolto il tramezzo tra il corridoio ed il soggiorno.



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.



Tivoli, li 13/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ricci Antonello



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - via Giulio Rinaldi 79, piano 2

L'appartamento in oggetto, è posto al piano secondo (ultimo) di un edificio residenziale sito in comune di Cave in via Giulio Rinaldi 79. Si accede dal vano scale condominiale, privo di ascensore, salendo due piani c'è l'ingresso dell'abitazione. Si entra direttamente nel soggiorno di mq 26 circa (è stato rimosso un tramezzo che creava un corridoio distributivo), con uscita sul primo balcone di mq 12 circa. Distributivamente è così composta, dal soggiorno si entra: -nella prima camera da letto di mq 24 circa con uscita sul balcone comune col soggiorno, -nella seconda camera di mq 17 circa con uscita sul secondo balcone di mq 4 circa, -nel bagno di circa 5 mq, -nella cucina di circa 16 mq con uscita su un loggiato di circa 8 mq. Le condizioni manutentive sono discrete, ad eccezione di alcune infiltrazione d'acqua dal tetto, in cucina e nella prima camera. Le finestre sono in pvc con doppio vetro, il portoncino di ingresso è blindato, la pavimentazione è in gres formato 30x30 cm, tranne in bagno che ha un formato 20x20 cm e rivestimento delle pareti fino a metri 2. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e terminali radianti in alluminio (la proprietaria ha dichiarato che la caldaia perde acqua). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 891, Sub. 501, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: "Zona B - Completamento, conservazione dei volumi e risanamento" dal previgente PRG.

Prezzo base d'asta: € 79.833,00



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.833,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Cave (RM) - via Giulio Rinaldi 79, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 4, Part. 891, Sub. 501, Categoria A2	Superficie	112,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione, si ravvisano delle piccole infiltrazioni d'acqua nei soffitti della camera grande ed in cucina, la finestra della cucina ha un vetro lesionato e la proprietaria ha dichiarato che la caldaia ha bisogno di rabbocchi d'acqua. I pavimenti e gli intonaci sono in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento in oggetto, è posto al piano secondo (ultimo) di un edificio residenziale sito in comune di Cave in via Giulio Rinaldi 79. Si accede dal vano scale condominiale, privo di ascensore, salendo due piani c'è l'ingresso dell'abitazione. Si entra direttamente nel soggiorno di mq 26 circa (è stato rimosso un tramezzo che creava un corridoio distributivo), con uscita sul primo balcone di mq 12 circa. Distributivamente è così composta, dal soggiorno si entra: -nella prima camera da letto di mq 24 circa con uscita sul balcone comune col soggiorno, -nella seconda camera di mq 17 circa con uscita sul secondo balcone di mq 4 circa, -nel bagno di circa 5 mq, -nella cucina di circa 16 mq con uscita su un loggiato di circa 8 mq. Le condizioni manutentive sono discrete, ad eccezione di alcune infiltrazione d'acqua dal tetto, in cucina e nella prima camera. Le finestre sono in pvc con doppio vetro, il portoncino di ingresso è blindato, la pavimentazione è in gres formato 30x30 cm, tranne in bagno che ha un formato 20x20 cm e rivestimento delle pareti fino a metri 2. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e terminali radianti in alluminio (la proprietaria ha dichiarato che la caldaia perde acqua).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		