

## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

*G.E. Dott. Francesco Lupia*

Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.

Creditore Procedente: AMCO - Asset Management Co. S.p.A.

Debitore: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Custode Giudiziario: Avv. Antonio Di Silvestro

Rinvio udienza di vendita il 18/12/2025

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.**

*Arch. Motta Stefania*



## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                     | 3  |
| Premessa.....                                                     | 3  |
| Descrizione.....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                       | 3  |
| Titolarità.....                                                   | 3  |
| Confini.....                                                      | 4  |
| Consistenza.....                                                  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                   | 5  |
| Dati Catastali.....                                               | 5  |
| Corrispondenza catastale.....                                     | 5  |
| Precisazioni.....                                                 | 5  |
| Patti.....                                                        | 5  |
| Stato conservativo e descrizione del compendio.....               | 6  |
| Parti Comuni.....                                                 | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 7  |
| Stato di occupazione.....                                         | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 8  |
| Normativa urbanistica.....                                        | 9  |
| Regolarità edilizia.....                                          | 9  |
| Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....     | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 10 |
| Stima/Formazione lotti.....                                       | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                         | 12 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E..... | 14 |

Con dispositivo del 23/09/2024, la sottoscritta Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 25/09/2024, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

### PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 – Appartamento di tipo civile, sito a Cave, Rm, Via Cesiano n. 157/A5, interno 5, piano 1

### DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento di tipo civile sito a Cave, Rm, Loc. Valle Piscoli o Pratarolo, Via Cesiano n. 157/A5, interno 5, piano 1, composto da: soggiorno, angolo cottura, una camera, un bagno. Ingresso indipendente da ballatoio ad uso esclusivo.

Coordinate GPS: 41.804644924824906, 12.919181132813526

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

### TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutata ho richiesto copia telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 14/09/2004 dal Notaio Antonino D'Agostino in Roma rep.609911 racc.24891.





Nel contratto l'esecutata Sig.ra \*\*\*\*\* nata a ROMA (RM) il 27/12/1974  
 C.f.:\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* acquistava per l'intero da

(...) la piena proprietà della seguente porzione immobiliare  
 facente parte del complesso edilizio in Comune di cave RM loc. Pratarolo via Cesiano 157/A5 e  
 precisamente appartamento posto piano primo distinto all'interno 5 (cinque) composto da: salone con  
 angolo cottura, due camere, bagno con pertinente piccolo cortile avente accesso indipendente su Via  
 Cesiano; il tutto confinante con detta via, appartamento interno 6 (sei) spazi condominiali salvo  
 altri. (Atto allegato 1)

L'esecutata, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era di stato civile  
 libero. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è bene personale dell'esecutata.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/1 diritto di proprietà a \*\*\*\*\* C.f.:\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* bene personale

### CONFINI

Confina a Nord con distacco su Via Cesiano a Sud ed ad Ovest con area di corte part.643,  
 proprietà \*\*\*\*\* ad Est con appartamento int.6, sub.506, proprietà  
 \*\*\*\*\* , salvo altri.

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superfici<br>e<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Superfici<br>scoperte o<br>assimilabili | Coefficient<br>e sup.<br>scoperte | Superficie<br>Convenzionale | Altezz<br>a<br>media | Piano |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------|
| Abitazione                            | 43,00 mq                | 51,00 mq            | 10,00 mq                                | 0,30                              | 53,00 mq                    | 2,80<br>m            | 1°    |
| Totale superficie convenzionale:      |                         |                     |                                         |                                   | 53,00 mq                    |                      |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                         |                     |                                         |                                   | 53,00 mq                    |                      |       |

I beni non sono/non sono oggetto di pignoramento di quota.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella 644 del foglio 10 deriva dalla particella 42 del medesimo foglio di h 0,9350 a seguito di Tipo Mappale per passaggio dal catasto rustico all'urbano prot. n. 283459 del 04/05/2001. L'identificativo part.42 è invece restato immutato dalla mappatura d'impianto anno 1936 circa.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |       |                      |           |       |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------|----------------------|-----------|-------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |       |                      |           |       |
| Sez.                    | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Cons. | Superficie catastale | Rendita € | Piano |
|                         | 10     | 644   | 505  |                     | A/2       | 2      | 3,5   | 54 mq                | 298,25    | 1°    |

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché allo stato di fatto gli spazi interni sono stati modificati senza titolo concessorio.

## PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

## PATTI

L'appartamento fa parte di un fabbricato non costituito in condominio.

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene



Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 22/11/2024 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Antonio Di Silvestro ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. L'appartamento trovasi al civico n. 157/A5 interno 5, piano 1°, di Via Cesiano in Cave, Rm, loc. Valle Piscoli o Pratarolo, si accede a livello strada, attraverso un ballatoio ad uso esclusivo, poiché il terreno, ove sorge il fabbricato plurifamiliare per civile abitazione, trovasi in declivio. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un ampio soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra, ad un bagno ed una camera.

L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas con riserva di GPL interrata su area di corte del fabbricato, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Non segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano primo dell'edificio condominiale ma con ingresso alla livello strada.

L'appartamento è in buone condizioni generali d'uso, gli impianti idrico, gas e elettrico sono da testare ed eventualmente revisionare poiché l'immobile è disabitato da diverso tempo.

## PARTI COMUNI

Scatola muraria, copertura del fabbricato, impianto fognario.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, idrogeologici, forestali o vincoli espropriativi di natura urbanistica, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

L'area ove sorge il fabbricato è gravata da vincoli paesistici: percorsi panoramici punti di visuale, paesaggi, percorsi panoramici, punti di vista.

Per i vincoli di natura storico-artistica, beni del patrimonio culturale: fascia di rispetto di 50mt dalla viabilità antica.

L'edificio è edificato con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. e pignatte forate in cotto, architravi delle finestre in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tintecciato ed internamente con intonaco civile mezzo stucco e tintecciatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con serrande esterne in materiale plastico. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari del bagno sono anche essi di tipo ceramico.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità dall'esecutata, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

### 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La trascrizione del pignoramento data 04/04/2024, atto notificato in data 27/02/2024, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 28/06/2002 rogito Notaio Maria Raffaella D'Ettore in Roma, rep.1445 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen:20771/29569 in data 10/07/2002 nell'atto

censito al catasto rustico al foglio 10 part.42.





All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli atti seguenti:

- Il 14/09/2004 Notaio Antonino D'Agostino in Roma rep.609911 racc.24891, nel contratto l'esecutata Sig.ra \*\*\*\*\* C.f.:\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* acquistava per l'intero da tto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.32875/52922 in data 20/09/2004.
- Il 09/04/2011 scrittura privata autenticata dal Notaio Casini Adriano in Roma rep.5146/1647 Preliminare di Vendita, nella scrittura la Sig.ra \*\*\*\*\* C.f.:\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* promette in vendita l'appartamento staggito in Cave foglio 10 part.644 sub.505 a \*\*\*\*\* C.f.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\*.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo iscritta il 20/09/2004 Registro Particolare 12895 Registro Generale 52923 Rep. 609912 del 14/09/2004 rogante Notaio D'Agostino Antonino a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata con sede in Vicenza (VI) C.f.: 00204010243 con domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Via Btg. Framarin n. 18, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed a carico di \*\*\*\*\* C.f. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà per Euro 240.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 120.000,00 gravante su immobile sito in **Cave (RM) foglio 10 part 644 sub 505**;
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 04/04/2024 Registro Particolare 13560 Registro Generale 18207 Rep. 8942 del 27/02/2024 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli (NA) C.f.

05828330638 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed a carico di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* C.f. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà  
gravante su immobile sito in Cave (RM) foglio 10 part 644 sub 505;

- Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 29/07/2024 Registro Particolare 6845 Registro Generale 42956 rep. 609912 del 14/09/2004 rogante Notaio D'Agostino Antonino formalità di riferimento R.P. 12895 del 20/09/2004 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli (NA) C.f. 05828330638, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed a carico di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* C.f. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà per Euro 240.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 120.000,00 gravante su immobile sito in Cave (RM) foglio 10 part 644 sub 505;

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato in zona E1 agricola di PRG.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in base al Permesso di Costruire n.30 del 05/05/2001 richiedente [REDACTED] In seguito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8068 del 12/12/2006 a nome di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* furono sanate delle difformità dell'appartamento rispetto al titolo concessorio, non è presente nel fascicolo l'Autorizzazione di Abitabilità.

Allo stato attuale l'appartamento differisce dal titolo edilizio in sanatoria per alcune modifiche degli spazi interni, ovvero abbattimento e spostamento delle tramezzature, realizzate in assenza di titolo concessorio, tale difformità è sanabile presentando CILA in sanatoria.

Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., attualmente l'immobile non è di stato legittimo ma è riconducibile a conformità tramite presentazione di CILA in sanatoria.

## CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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





- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali:

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

-l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

**Risposta:** l'appartamento fa parte di un fabbricato non costituito in condominio.

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento di tipo civile sito a Cave, Rm, Loc. Valle Piscoli o Pratarolo, Via Cesiano n. 157/A5, interno 5, piano 1, composto da: soggiorno, angolo cottura, una camera, un bagno. Ingresso indipendente da ballatoio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Cave, RM come segue:

- Foglio 10 part.644 sub.505 categoria A/2 classe 2, consistenza 3,5 vani, sup.cat. tot. 54 mq, rendita € 298,25

Per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione



dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area periferiche si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree D1 individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del Comune di CAVE, Rm.

Parametri di confronto:

Mercato omogeneo: aree periferiche, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnala la presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, ma le attrezzature collettive quali scuole, uffici, locali commerciali, non sono raggiungibili a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante decorosa. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. In merito all'ubicazione dell'appartamento esso ha affacci due punti cardinali, non ha edifici al suo intorno e quindi gode di ottima luminosità e discreta prospicienza, in fine le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

In dettaglio: non si applicheranno parametri riduttivi per questo immobile poiché esso è collocabile nella media dei valori di zona. Si terrà conto che gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato ma che sono in disuso da diverso tempo. Si detrarranno i costi relativi alla regolarizzazione edilizia e sanzioni ad essa connesse, escludendo gli onorari del professionista incaricato.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo

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 11/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. In Fede  
Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo ultra-ventennale – nota di trascrizione
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento di tipo civile sito a Cave, Rm, Loc. Valle Piscoli o Pratarolo, Via Cesiano n. 157/A5, interno 5, piano 1, composto da: soggiorno, angolo cottura, una camera, un bagno. Ingresso indipendente da ballatoio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Cave, RM come segue:

- o Foglio 10 part.644 sub.505 categoria A/2 classe 2, consistenza 3,5 vani, sup.cat. tot. 54 mq, rendita € 298,25

Confina a Nord con distacco su Via Cesiano a Sud ed ad Ovest con area di corte part.643, ad Est con appartamento sub.506, salvo altri.

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2024 DEL R.G.E.

| Bene U – abitazione di tipo civile                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |          |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Cave, Rm, Loc. Valle Piscoli o Pratarolo, Via Cesiano n. 157/A5, interno 5, piano 1,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quota</b>                      | 100,00%  |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie abitativa lorda</b> | 51,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'appartamento è in buone condizioni generali d'uso, gli impianti idrico, gas e elettrico sono da testare ed eventualmente revisionare poiché l'immobile è disabitato da diverso tempo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Lotto Unico: all'appartamento si accede a livello strada, attraverso un ballatoio ad uso esclusivo, poiché il terreno, ove sorge il fabbricato plurifamiliare per civile abitazione, trovasi in declivio. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un ampio soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra, ad un bagno ed una camera.</p> <p>L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas con riserva di GPL interrata su area di corte del fabbricato, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Non segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano primo dell'edificio condominiale ma con ingresso ala livello strada.</p> |                                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | <p>È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.</p> <p>L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |          |



