

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2025 del R.G.E.

promossa da

PRISMA SVP SRL

contro



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.049,60	17



Il sottoscritto Ing.L.Marziale Luca, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto Laziale (RM) - VIA COSTA SOLE, n. 39, interno 5, piano 3

Trattasi di un appartamento che si colloca in un contesto tipico di un piccolo comune collinare della provincia di Roma, più precisamente in Via Costa Sole, n. 39 a Cerreto Laziale (RM). La zona è residenziale e non isolata, risultando piuttosto comoda in quanto si trova a circa 500 metri di distanza dal centro storico e dalla piazza principale, il che permette un facile accesso a piedi ai principali servizi del paese. Per quanto riguarda i servizi e i trasporti, Cerreto Laziale fa affidamento principalmente sui bus extraurbani (Cotral) per il collegamento con i centri maggiori come Tivoli, da cui si può poi proseguire per Roma. Non è presente un servizio di trasporto pubblico urbano interno al paese. Dal punto di vista ambientale, la posizione è immersa nel paesaggio naturale della zona, offrendo un contesto tranquillo e collinare.

FABBRICATO E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato residenziale a più piani, con facciata intonacata di colore chiaro cui si accede al piano terra dal fronte stradale. L'infisso della porta d'ingresso è vetrato, con telaio scuro e sopra luce. È possibile rilevare alcune criticità soprattutto sull'intonaco della facciata esterna che presenta evidenti segni di usura dovuta all'azione degli agenti atmosferici e all'umidità. La principale criticità, che richiede un intervento immediato, risiede nel grave degrado della soletta dei balconi superiori, che presentano sfogliamento del calcestruzzo e rischio di esposizione/ossidazione dei ferri d'armatura. Queste parti necessitano di urgente ripristino strutturale per ragioni di sicurezza.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Androne, vano scale e ingresso

Entrando all'interno dell'edificio, gli spazi interni comuni sono composti da un androne con pavimentazione tradizionale in seminato e pietra naturale, nonché un vano scale che non dispone di ascensore. Le scale sono rivestite in pietra chiara, ben conservate, e sono dotate di una ringhiera in ferro verniciato. Nel complesso, l'interno è ordinato ma suggerisce un'edilizia datata, con necessità di manutenzione ordinaria (come la tinteggiatura) per rinfrescare gli ambienti.

Ingresso e Zona Giorno/Cottura

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dal pianerottolo del vano scale al piano terzo, mediante una porta blindata in simil-legno con maniglia e pomello in ottone. L'ambiente a cui si accede, è costituito da un unico vano che funge da soggiorno, sala da pranzo e angolo cottura. La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica, monocottura, posate in modo da simulare mattoncini a listoni. Lo stato è discreto ma datato. Dall'ingresso/soggiorno si snodano gli accessi alle altre stanze dell'appartamento. È presente una porta-finestra con infisso in alluminio ed avvolgibile, che dà accesso ad un balcone esterno. L'infisso appare funzionale, anche se non recente.

È presente un angolo cottura ricavato mediante un mobile da cucina con piano cottura a gas a 4 fuochi, forno



elettrico da incasso e lavello in acciaio inox. Sulle pareti si rinvencono dei rivestimenti in stile mosaico ceramico come para schizzi tra base e pensili, che si presentano in buono stato di conservazione. Le pareti (in particolare sopra l'angolo cottura e vicino alle finestre) mostrano segni di usura, piccole macchie o fessure e ingiallimento; appare opportuno un rifacimento della tinteggiatura in tutto l'ambiente. L'angolo cottura appare in buono stato, mentre la pavimentazione, le porte interne e le pareti riflettono lo stato originale o una manutenzione datata, creando un contrasto estetico e funzionale tra le zone. La configurazione dell'ambiente evidenzia una difformità planimetrica del layout interno rispetto alla planimetria catastale in atti.

Bagno

Il bagno si presenta come un locale di dimensioni standard. Le sue caratteristiche estetiche sono datate, con pareti interamente rivestite da piastrelle di ceramica e pavimento in tonalità abbinata. Il bagno è completo di tutti i sanitari, vasca da bagno, lavabo a colonna, WC e bidet in buono stato. L'impianto idraulico è misto con tubazioni sotto traccia e cassetta di scarico WC esterna, mentre il riscaldamento è garantito da un radiatore posto sotto la finestra. L'infisso della finestra, mostra segni di usura dovuti all'ambiente umido e necessita di manutenzione (verniciatura/sigillatura). Nel complesso, pur essendo pulito e funzionale, l'ambiente richiede un aggiornamento estetico completo e un potenziale controllo degli impianti idraulici. Non sono emerse criticità urbanistiche, essendo la dotazione di sanitari conforme alla destinazione d'uso.

Camera da letto n. 1

Dall'ingresso/soggiorno è possibile accedere ad una stanza destinata a camera da letto. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato, in buono stato di manutenzione, ma standard. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica quadrate di piccolo formato, posate in diagonale; sebbene in discreto stato, queste piastrelle conferiscono un aspetto assai datato all'ambiente. Il soffitto è liscio e intonacato. L'accesso alla stanza avviene tramite una porta interna in legno tamburato con telaio abbinato. La stanza è dotata di una finestra singola con infisso in alluminio simil-legno e avvolgibile esterno, che garantisce una buona illuminazione naturale. L'impianto elettrico è visibile solo tramite una semplice lampadina a sospensione pendente dal soffitto. Come nei vani adiacenti sono visibili elementi di riscaldamento che evidenziano la presenza di un impianto a caldaia a gas di cui non è stato possibile accertare il puntuale stato di funzionalità al momento del sopralluogo. L'ambiente è funzionale e sufficientemente ben conservato, sebbene apparrebbe necessaria una riqualificazione degli ambienti attraverso un rinfresco della tinteggiatura e la sostituzione della pavimentazione per un completo ammodernamento. Non si rilevano particolari difformità urbanistiche o planimetriche.

Camera da letto n. 2 divisa in più ambienti

Sempre dall'ingresso dell'appartamento è possibile accedere ad una stanza che è stata suddivisa in due ambienti distinti mediante una parete divisoria leggera (tramezzatura o cartongesso), che non arriva fino al soffitto in alcune sezioni. La stanza originaria e gli ambienti ricavati condividono la stessa pavimentazione, realizzata in piastrelle quadrate di ceramica di piccolo formato, in stile datato ma in stato sufficiente. I due ambienti sono caratterizzati da una pittura delle pareti diversa, per differenziare i due ambienti: uno organizzato tipo camera da letto e l'altro tipo studio/ripostiglio. L'ambiente che funge da studio/ripostiglio è dotato di una porta-finestra con infisso in legno scuro e avvolgibile esterno. Questo infisso appare datato ma funzionale. Gli impianti elettrici sono basilari, con un semplice punto luce pendente in entrambi gli ambienti. Non sono visibili elementi di riscaldamento evidenti nella zona notte, mentre si rileva la presenza di un radiatore per il riscaldamento nella zona studio/ripostiglio. L'ambiente necessiterebbe di un rifacimento della tinteggiatura uniforme e, in ottica di modernizzazione, della sostituzione della pavimentazione. Proprio la divisione in due ambienti appare l'elemento più rilevante e ciò perché la creazione di questa nuova partizione interna non appare conforme alla planimetria catastale e urbanistica depositata e richiederebbe sanatoria o ripristino.

Balcone esterno

Dalla porta finestra della camera su descritta è possibile accedere ad un balcone esterno a sbalzo, con un affaccio panoramico sul paesaggio circostante. La pavimentazione dello spazio esterno è in piastrelle che

appaiono usurate, ed è delimitato da una ringhiera in ferro che mostra segni di ossidazione. Sulla parete esterna fortemente deteriorata, con distacchi di intonaco ed evidenti segni di usura, è installata una caldaia a gas a vista, con le relative tubazioni. L'elemento di maggior rilievo è lo stato strutturale della soletta inferiore, che si presenta ammalorata, con evidente sfogliamento del calcestruzzo. Questa condizione costituisce una criticità tecnica che necessita di un intervento di ripristino immediato per garantire sicurezza ed efficienza di tale pertinenza.

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** - Appartamento ubicato a Cerreto Laziale (RM) - VIA COSTA SOLE, n. 39, interno 5, piano 3

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:

-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene staggito posto al piano terzo di un fabbricato di civile abitazione confina nel suo insieme:
 a nord con l'appartamento identificato con il sub.501 della medesima p.lla 610 e parte con il vano scala condominiale;
 a sud con distacco verso la particella n.661;
 ad ovest con distacco verso la particella n.578;
 ad este con distacco verso la particella n.509.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,80 m	terzo
Balcone scoperto	7,70 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				54,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,93 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1986 al 02/10/2002		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 610, Sub. 8 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 VANI Rendita € 0,54 Piano 3
Dal 02/10/2002 al 12/02/2004		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 610, Sub. 502 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3,5 VANI Rendita € 180,76 Piano 3
Dal 12/02/2004 al 12/02/2005		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 610, Sub. 502 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3,5 VANI Rendita € 180,76 Piano 3
Dal 12/02/2005 al 03/07/2007		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 610, Sub. 502 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3,5 VANI Rendita € 180,76 Piano 3
Dal 03/07/2007 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 610, Sub. 502 Categoria A3

	Cl.U, Cons. 3,5 VANI Rendita € 180,76 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 09/05/2005	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 610, Sub. 502 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale 65 mq Rendita € 180,76 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	610	502		A3	U	3,5 VANI	65 mq	180,76 €	3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in un normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, risalenti all'epoca di edificazione degli anni 50', tuttavia funzionanti. Le porte interne sono in legno tamburato come quella di accesso di mediocre fattura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

non si sono riscontrati presenza di usi civili, censi o livelli; si precisa altresì che il compendio staggito non è interessato dalla disciplina introdotta dall'art.1 commi 376, 377, e 378 l. 178/2020, aventi per oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato residenziale a più piani, con facciata intonacata di colore chiaro cui si accede al piano terra dal fronte stradale. Lo stesso presenta n.5 piani fuori terra con copertura piana. Le strutture verticali sono in muratura portante mentre quelle orizzontali sono in ferro e laterizio, da quanto si è potuto verificare. L'infisso della porta d'ingresso è vetrato, con telaio scuro e sopraelevato. È possibile

rilevare alcune criticità soprattutto sull'intonaco della facciata esterna che presenta evidenti segni di usura dovuta all'azione degli agenti atmosferici e all'umidità. La principale criticità, che richiede un intervento immediato, risiede nel grave degrado della soletta dei balconi superiori, che presentano sfogliamento del calcestruzzo e rischio di esposizione/ossidazione dei ferri d'armatura. Queste parti necessitano di urgente ripristino strutturale per ragioni di sicurezza.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1986 al 02/10/2002		ATTO DI COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/10/2002 al 30/07/2007		SENTENZA DI DIVISIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	02/10/2002			24565	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

	ROMA 2	13/10/2006	40661	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2007 al 09/05/2025	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO TOGANDI FABIANA	03/07/2007	2698	1880
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 2	06/07/2007	26588	
	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA2 il 06/07/2007
Reg. gen. 54014 - Reg. part. 15872
Quota: 1/1
Importo: € 169.500,00
A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contr
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGORAMENTO**
Trascritto a ROMA2 il 16/04/2025

Reg. gen. 21983 - Reg. part. 15872
Quota: 1/1
A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel IPOTECA VOLONTARIA E VERBALE DI PIGORAMENTO, 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: 3.000,00 CIRCA.

NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato di maggior consistenza risulta edificato con Licenza Edilizia n.56 del 31/08/1968, ed oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.376 prot. 223 Legge 47/85 relativamente al piano ultimo (non oggetto del bene staggito), mentre l'immobile staggito è stato oggetto di D.I.A. prot.2470 del 30/10/2003.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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'immobile non risulta agibile. E' presente una diversa distribuzione degli spazi interni, non corrispondente sia alla planimetria catastale presente in atti che all'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot.2470 del 30/10/2003.

Il fabbricato di maggior consistenza risulta edificato con Licenza Edilizia n.56 del 31/08/1968, ed oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.376 prot. 223 Legge 47/85 relativamente al piano ultimo (non oggetto del bene staggito), mentre l'immobile staggito è stato oggetto di D.I.A. prot.2470 del 30/10/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



Si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni, da regolarizzare ai sensi del art.6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001. I costi professionali e dei tributi saranno detratti dal valore a base d'asta

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto si è potuto verificare non si sono riscontrati oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto Laziale (RM) - VIA COSTA SOLE, n. 39, interno 5, piano 3
Trattasi di un appartamento che si colloca in un contesto tipico di un piccolo comune collinare della provincia di Roma, più precisamente in Via Costa Sole, n. 39 a Cerreto Laziale (RM). La zona è residenziale e non isolata, risultando piuttosto comoda in quanto si trova a circa 500 metri di distanza dal centro storico e dalla piazza principale, il che permette un facile accesso a piedi ai principali servizi del paese. Per quanto riguarda i servizi e i trasporti, Cerreto Laziale fa affidamento principalmente sui bus extraurbani (Cotral) per il collegamento con i centri maggiori come Tivoli, da cui si può poi proseguire per Roma. Non è presente un servizio di trasporto pubblico urbano interno al paese. Dal punto di vista ambientale, la posizione è immersa nel paesaggio naturale della zona, offrendo un contesto tranquillo e collinare. **FABBRICATO E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE**
L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato residenziale a più piani, con facciata intonacata di colore chiaro cui si accede al piano terra dal fronte stradale. L'infisso della porta d'ingresso è vetrato, con telaio scuro e sopra luce. È possibile rilevare alcune criticità soprattutto sull'intonaco della facciata esterna che presenta evidenti segni di usura dovuta all'azione degli agenti atmosferici e all'umidità. La principale criticità, che richiede un intervento immediato, risiede nel grave degrado della soletta dei balconi superiori, che presentano sfogliamento del calcestruzzo e rischio di esposizione/ossidazione dei ferri d'armatura. Queste parti necessitano di urgente ripristino strutturale per ragioni di sicurezza. **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
Androne, vano scale e ingresso Entrando all'interno dell'edificio, gli spazi interni comuni sono composti da un androne con pavimentazione tradizionale in seminato e pietra naturale, nonché un vano scale che non dispone di ascensore. Le scale sono rivestite in pietra chiara, ben conservate, e sono dotate di una ringhiera in ferro verniciato. Nel complesso, l'interno è ordinato ma suggerisce un'edilizia datata, con necessità di manutenzione ordinaria (come la tinteggiatura) per rinfrescare gli ambienti. Ingresso e Zona Giorno/Cottura L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dal pianerottolo del vano scale al piano terzo, mediante una porta blindata in simil-legno con maniglia e pomello in ottone. L'ambiente a cui si accede, è costituito da un unico vano che funge da soggiorno, sala da pranzo e angolo cottura. La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica, monocottura, posate in modo da simulare mattoncini a listoni. Lo stato è discreto ma datato. Dall'ingresso/soggiorno si snodano gli accessi alle altre stanze dell'appartamento. È presente una porta-finestra con infisso in alluminio ed avvolgibile, che dà accesso ad un balcone esterno. L'infisso appare funzionale, anche se non recente. È presente un angolo cottura ricavato mediante un mobile da cucina con piano cottura a gas a 4 fuochi, forno elettrico da incasso e lavello in acciaio inox. Sulle pareti si rinvengono dei rivestimenti in stile mosaico ceramico come paraschizzi tra base e pensili, che si

presentano in buono stato di conservazione. Le pareti (in particolare sopra l'angolo cottura e vicino alle finestre) mostrano segni di usura, piccole macchie o fessure e ingiallimento; appare opportuno un rifacimento della tinteggiatura in tutto l'ambiente. L'angolo cottura appare in buono stato, mentre la pavimentazione, le porte interne e le pareti riflettono lo stato originale o una manutenzione datata, creando un contrasto estetico e funzionale tra le zone. La configurazione dell'ambiente evidenzia una difformità planimetrica del layout interno rispetto alla planimetria catastale in atti. Bagno Il bagno si presenta come un locale di dimensioni standard. Le sue caratteristiche estetiche sono datate, con pareti interamente rivestite da piastrelle di ceramica e pavimento in tonalità abbinata. Il bagno è completo di tutti i sanitari, vasca da bagno, lavabo a colonna, WC e bidet in buono stato. L'impianto idraulico è misto con tubazioni sotto traccia e cassetta di scarico WC esterna, mentre il riscaldamento è garantito da un radiatore posto sotto la finestra. L'infisso della finestra, mostra segni di usura dovuti all'ambiente umido e necessita di manutenzione (verniciatura/sigillatura). Nel complesso, pur essendo pulito e funzionale, l'ambiente richiede un aggiornamento estetico completo e un potenziale controllo degli impianti idraulici. Non sono emerse criticità urbanistiche, essendo la dotazione di sanitari conforme alla destinazione d'uso. Camera da letto n. 1 Dall'ingresso/soggiorno è possibile accedere ad una stanza destinata a camera da letto. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato, in buono stato di manutenzione, ma standard. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica quadrate di piccolo formato, posate in diagonale; sebbene in discreto stato, queste piastrelle conferiscono un aspetto assai datato all'ambiente. Il soffitto è liscio e intonacato. L'accesso alla stanza avviene tramite una porta interna in legno tamburato con telaio abbinato. La stanza è dotata di una finestra singola con infisso in alluminio simil-legno e avvolgibile esterno, che garantisce una buona illuminazione naturale. L'impianto elettrico è visibile solo tramite una semplice lampadina a sospensione pendente dal soffitto. Come nei vani adiacenti sono visibili elementi di riscaldamento che evidenziano la presenza di un impianto a caldaia a gas di cui non è stato possibile accertare il puntuale stato di funzionalità al momento del sopralluogo. L'ambiente è funzionale e sufficientemente ben conservato, sebbene apparrebbe necessaria una riqualificazione degli ambienti attraverso un rinfresco della tinteggiatura e la sostituzione della pavimentazione per un completo ammodernamento. Non si rilevano particolari difformità urbanistiche o planimetriche. Camera da letto n. 2 divisa in più ambienti Sempre dall'ingresso dell'appartamento è possibile accedere ad una stanza che è stata suddivisa in due ambienti distinti mediante una parete divisoria leggera (tramezzatura o cartongesso), che non arriva fino al soffitto in alcune sezioni. La stanza originaria e gli ambienti ricavati condividono la stessa pavimentazione, realizzata in piastrelle quadrate di ceramica di piccolo formato, in stile datato ma in stato sufficiente. I due ambienti sono caratterizzati da una pittura delle pareti diversa, per differenziare i due ambienti: uno organizzato tipo camera da letto e l'altro tipo studio/ripostiglio. L'ambiente che funge da studio/ripostiglio è dotato di una porta-finestra con infisso in legno scuro e avvolgibile esterno. Questo infisso appare datato ma funzionale. Gli impianti elettrici sono basilari, con un semplice punto luce pendente in entrambi gli ambienti. Non sono visibili elementi di riscaldamento evidenti nella zona notte, mentre si rileva la presenza di un radiatore per il riscaldamento nella zona studio/ripostiglio. L'ambiente necessiterebbe di un rifacimento della tinteggiatura uniforme e, in ottica di modernizzazione, della sostituzione della pavimentazione. Proprio la divisione in due ambienti appare l'elemento più rilevante e ciò perché la creazione di questa nuova partizione interna non appare conforme alla planimetria catastale e urbanistica depositata e richiederebbe sanatoria o ripristino. Balcone esterno Dalla porta finestra della camera su descritta è possibile accedere ad un balcone esterno a sbalzo, con un affaccio panoramico sul paesaggio circostante. La pavimentazione dello spazio esterno è in piastrelle che appaiono usurate, ed è delimitato da una ringhiera in ferro che mostra segni di ossidazione. Sulla parete esterna fortemente deteriorata, con distacchi di intonaco ed evidenti segni di usura, è installata una caldaia a gas a vista, con le relative tubazioni. L'elemento di maggior rilievo è lo stato strutturale della soletta inferiore, che si presenta ammalorata, con evidente sfogliamento del calcestruzzo. Questa condizione costituisce una criticità tecnica che necessita di un intervento di ripristino immediato per garantire sicurezza ed efficienza di tale pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 610, Sub. 502, Categoria A3Valore di stima del bene: €

43.944,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, supportato dai valori desunti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, adottando i dovuti coefficienti correttivi in relazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di € 800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto Laziale (RM) - VIA COSTA SOLE, n. 39, interno 5, piano 3	54,93 mq	800,00 €/mq	€ 43.944,00	100,00%	€ 43.944,00
				Valore di stima:	€ 43.944,00

Valore di stima: € 43.944,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
abbattimento forfettario del 10% del valore, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e oneri gravanti sul bene	10,00	%

Valore finale di stima: € 37.049,60

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, supportato dai valori desunti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, adottando i dovuti coefficienti correttivi in relazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà.

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 13/11/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing.I.Marziale Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PROPRIETA' REP.2698/2007 (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - NOTA TRASCRIZIONE DANTE CAUSA (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTO (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale fog.10 p.lla 610 (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato di fatto appartamento (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Concessione edilizia in sanatoria (piano ultimo) (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto divisione giudiziale 2002 (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - CONCESSIONE EDILIZIA E LICENZA ORIGINARIA 1968 (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ULTIMO PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIA PROT.2470 DEL 2003 (Aggiornamento al 13/11/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto Laziale (RM) - VIA COSTA SOLE, n. 39, interno 5, piano 3
Trattasi di un appartamento che si colloca in un contesto tipico di un piccolo comune collinare della provincia di Roma, più precisamente in Via Costa Sole, n. 39 a Cerreto Laziale (RM). La zona è residenziale e non isolata, risultando piuttosto comoda in quanto si trova a circa 500 metri di distanza dal centro storico e dalla piazza principale, il che permette un facile accesso a piedi ai principali servizi del paese. Per quanto riguarda i servizi e i trasporti, Cerreto Laziale fa affidamento principalmente sui bus extraurbani (Cotral) per il collegamento con i centri maggiori come Tivoli, da cui si può poi proseguire per Roma. Non è presente un servizio di trasporto pubblico urbano interno al paese. Dal punto di vista ambientale, la posizione è immersa nel paesaggio naturale della zona, offrendo un contesto tranquillo e collinare. **FABBRICATO E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE**
L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato residenziale a più piani, con facciata intonacata di colore chiaro cui si accede al piano terra dal fronte stradale. L'infisso della porta d'ingresso è vetrato, con telaio scuro e sopra luce. È possibile rilevare alcune criticità soprattutto sull'intonaco della facciata esterna che presenta evidenti segni di usura dovuta all'azione degli agenti atmosferici e all'umidità. La principale criticità, che richiede un intervento immediato, risiede nel grave degrado della soletta dei balconi superiori, che presentano sfogliamento del calcestruzzo e rischio di esposizione/ossidazione dei ferri d'armatura. Queste parti necessitano di urgente ripristino strutturale per ragioni di sicurezza. **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
Androne, vano scale e ingresso Entrando all'interno dell'edificio, gli spazi interni comuni sono composti da un androne con pavimentazione tradizionale in seminato e pietra naturale, nonché un vano scale che non dispone di ascensore. Le scale sono rivestite in pietra chiara, ben conservate, e sono dotate di una ringhiera in ferro verniciato. Nel complesso, l'interno è ordinato ma suggerisce un'edilizia datata, con necessità di manutenzione ordinaria (come la tinteggiatura) per rinfrescare gli ambienti. **Ingresso e Zona Giorno/Cottura**
L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dal pianerottolo del vano scale al piano terzo, mediante una porta blindata in simil-legno con maniglia e pomello in ottone. L'ambiente a cui si accede, è costituito da un unico vano che funge da soggiorno, sala da pranzo e angolo cottura. La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica, monocottura, posate in modo da simulare mattoncini a listoni. Lo stato è discreto ma datato. Dall'ingresso/soggiorno si snodano gli accessi alle altre stanze dell'appartamento. È presente una porta-finestra con infisso in alluminio ed avvolgibile, che dà accesso ad un balcone esterno. L'infisso appare funzionale, anche se non recente. È presente un angolo cottura ricavato mediante un mobile da cucina con piano cottura a gas a 4 fuochi, forno elettrico da incasso e lavello in acciaio inox. Sulle pareti si rinvengono dei rivestimenti in stile mosaico ceramico come paraschizzi tra base e pensili, che si presentano in buono stato di conservazione. Le pareti (in particolare sopra l'angolo cottura e vicino alle finestre) mostrano segni di usura, piccole macchie o fessure e ingiallimento; appare opportuno un rifacimento della tinteggiatura in tutto l'ambiente. L'angolo cottura appare in buono stato, mentre la pavimentazione, le porte interne e le pareti riflettono lo stato originale o una manutenzione datata, creando un contrasto estetico e funzionale tra le zone. La configurazione dell'ambiente evidenzia una difformità planimetrica del layout interno rispetto alla planimetria catastale in atti. **Bagno**
Il bagno si presenta come un locale di dimensioni standard. Le sue caratteristiche estetiche sono datate, con pareti interamente rivestite da piastrelle di ceramica e pavimento in tonalità abbinata. Il bagno è completo di tutti i sanitari, vasca da bagno, lavabo a colonna, WC e bidet in buono stato. L'impianto idraulico è misto con tubazioni sotto traccia e cassetta di scarico WC esterna, mentre il riscaldamento è garantito da un radiatore posto sotto la finestra. L'infisso della finestra, mostra segni di usura dovuti all'ambiente umido e necessita di manutenzione (verniciatura/sigillatura). Nel complesso, pur essendo pulito e funzionale, l'ambiente richiede un aggiornamento estetico completo e un potenziale controllo degli impianti idraulici. Non sono emerse criticità urbanistiche, essendo la dotazione di sanitari conforme alla

destinazione d'uso. Camera da letto n. 1 Dall'ingresso/soggiorno è possibile accedere ad una stanza destinata a camera da letto. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato, in buono stato di manutenzione, ma standard. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica quadrate di piccolo formato, posate in diagonale; sebbene in discreto stato, queste piastrelle conferiscono un aspetto assai datato all'ambiente. Il soffitto è liscio e intonacato. L'accesso alla stanza avviene tramite una porta interna in legno tamburato con telaio abbinato. La stanza è dotata di una finestra singola con infisso in alluminio simil-legno e avvolgibile esterno, che garantisce una buona illuminazione naturale. L'impianto elettrico è visibile solo tramite una semplice lampadina a sospensione pendente dal soffitto. Come nei vani adiacenti sono visibili elementi di riscaldamento che evidenziano la presenza di un impianto a caldaia a gas di cui non è stato possibile accertare il puntuale stato di funzionalità al momento del sopralluogo. L'ambiente è funzionale e sufficientemente ben conservato, sebbene apparrebbe necessaria una riqualificazione degli ambienti attraverso un rinfresco della tinteggiatura e la sostituzione della pavimentazione per un completo ammodernamento. Non si rilevano particolari difformità urbanistiche o planimetriche. Camera da letto n. 2 divisa in più ambienti Sempre dall'ingresso dell'appartamento è possibile accedere ad una stanza che è stata suddivisa in due ambienti distinti mediante una parete divisoria leggera (tramezzatura o cartongesso), che non arriva fino al soffitto in alcune sezioni. La stanza originaria e gli ambienti ricavati condividono la stessa pavimentazione, realizzata in piastrelle quadrate di ceramica di piccolo formato, in stile datato ma in stato sufficiente. I due ambienti sono caratterizzati da una pittura delle pareti diversa, per differenziare i due ambienti: uno organizzato tipo camera da letto e l'altro tipo studio/ripostiglio. L'ambiente che funge da studio/ripostiglio è dotato di una porta-finestra con infisso in legno scuro e avvolgibile esterno. Questo infisso appare datato ma funzionale. Gli impianti elettrici sono basilari, con un semplice punto luce pendente in entrambi gli ambienti. Non sono visibili elementi di riscaldamento evidenti nella zona notte, mentre si rileva la presenza di un radiatore per il riscaldamento nella zona studio/ripostiglio. L'ambiente necessiterebbe di un rifacimento della tinteggiatura uniforme e, in ottica di modernizzazione, della sostituzione della pavimentazione. Proprio la divisione in due ambienti appare l'elemento più rilevante e ciò perché la creazione di questa nuova partizione interna non appare conforme alla planimetria catastale e urbanistica depositata e richiederebbe sanatoria o ripristino. Balcone esterno Dalla porta finestra della camera su descritta è possibile accedere ad un balcone esterno a sbalzo, con un affaccio panoramico sul paesaggio circostante. La pavimentazione dello spazio esterno è in piastrelle che appaiono usurate, ed è delimitato da una ringhiera in ferro che mostra segni di ossidazione. Sulla parete esterna fortemente deteriorata, con distacchi di intonaco ed evidenti segni di usura, è installata una caldaia a gas a vista, con le relative tubazioni. L'elemento di maggior rilievo è lo stato strutturale della soletta inferiore, che si presenta ammalorata, con evidente sfogliamento del calcestruzzo. Questa condizione costituisce una criticità tecnica che necessita di un intervento di ripristino immediato per garantire sicurezza ed efficienza di tale pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 610, Sub. 502, Categoria A3

Destinazione urbanistica: il fabbricato di maggior consistenza risulta edificato con Licenza Edilizia n.56 del 31/08/1968, ed oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.376 prot. 223 Legge 47/85 relativamente al piano ultimo (non oggetto del bene staggito), mentre l'immobile staggito è stato oggetto di D.I.A. prot.2470 del 30/10/2003.

Prezzo base d'asta: € 37.049,60

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.049,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto Laziale (RM) - VIA COSTA SOLE, n. 39, interno 5, piano 3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 610, Sub. 502, Categoria A3	Superficie	54,93 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in un normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, risalenti all'epoca di edificazione degli anni 50', tuttavia funzionanti. Le porte interne sono in legno tamburato come quella di accesso di mediocre fattura.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento che si colloca in un contesto tipico di un piccolo comune collinare della provincia di Roma, più precisamente in Via Costa Sole, n. 39 a Cerreto Laziale (RM). La zona è residenziale e non isolata, risultando piuttosto comoda in quanto si trova a circa 500 metri di distanza dal centro storico e dalla piazza principale, il che permette un facile accesso a piedi ai principali servizi del paese. Per quanto riguarda i servizi e i trasporti, Cerreto Laziale fa affidamento principalmente sui bus extraurbani (Cotral) per il collegamento con i centri maggiori come Tivoli, da cui si può poi proseguire per Roma. Non è presente un servizio di trasporto pubblico urbano interno al paese. Dal punto di vista ambientale, la posizione è immersa nel paesaggio naturale della zona, offrendo un contesto tranquillo e collinare.</p> <p>FABBRICATO E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato residenziale a più piani, con facciata intonacata di colore chiaro cui si accede al piano terra dal fronte stradale. L'infisso della porta d'ingresso è vetrato, con telaio scuro e sopraluce. È possibile rilevare alcune criticità soprattutto sull'intonaco della facciata esterna che presenta evidenti segni di usura dovuta all'azione degli agenti atmosferici e all'umidità. La principale criticità, che richiede un intervento immediato, risiede nel grave degrado della soletta dei balconi superiori, che presentano sfogliamento del calcestruzzo e rischio di esposizione/ossidazione dei ferri d'armatura. Queste parti necessitano di urgente ripristino strutturale per ragioni di sicurezza.</p> <p>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE Androne, vano scale e ingresso Entrando all'interno dell'edificio, gli spazi interni comuni sono composti da un androne con pavimentazione tradizionale in seminato e pietra naturale, nonché un vano scale che non dispone di ascensore. Le scale sono rivestite in pietra chiara, ben conservate, e sono dotate di una ringhiera in ferro verniciato. Nel complesso, l'interno è ordinato ma suggerisce un'edilizia datata, con necessità di manutenzione ordinaria (come la tinteggiatura) per rinfrescare gli ambienti. Ingresso e Zona Giorno/Cottura L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dal pianerottolo del vano scale al piano terzo, mediante una porta blindata in simil-legno con maniglia e pomello in ottone. L'ambiente a cui si accede, è costituito da un unico vano che funge da soggiorno, sala da pranzo e angolo cottura. La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica, monocottura, posate in modo da simulare mattoncini a listoni. Lo stato è discreto ma datato. Dall'ingresso/soggiorno si snodano gli accessi alle altre stanze dell'appartamento. È presente una porta-finestra con infisso in alluminio ed avvolgibile, che dà accesso ad un balcone esterno. L'infisso appare funzionale, anche se non recente. È presente un angolo cottura ricavato mediante un mobile da cucina con piano cottura a gas a 4 fuochi, forno elettrico da incasso e lavello in acciaio inox. Sulle pareti si rinvengono dei rivestimenti in stile mosaico ceramico come paraschizzi tra base e pensili, che si presentano in buono stato di conservazione. Le pareti (in particolare sopra l'angolo cottura e vicino alle finestre) mostrano segni di usura, piccole macchie o fessure e ingiallimento; appare opportuno un rifacimento della tinteggiatura in tutto l'ambiente. L'angolo cottura appare in buono stato, mentre la pavimentazione, le porte interne e le pareti riflettono lo stato originale o una manutenzione datata, creando un contrasto estetico e funzionale tra le zone. La configurazione dell'ambiente evidenzia una difformità planimetrica del layout interno rispetto alla planimetria catastale in atti. Bagno Il bagno si presenta come un locale di dimensioni standard. Le sue caratteristiche estetiche sono datate, con pareti interamente rivestite da piastrelle di ceramica e pavimento in tonalità abbinata. Il bagno è completo di tutti i sanitari, vasca da bagno, lavabo a colonna, WC e bidet in buono stato. L'impianto idraulico è misto con tubazioni sotto traccia e cassetta di scarico WC esterna, mentre il riscaldamento è garantito da un radiatore posto sotto la finestra. L'infisso della finestra, mostra segni di usura dovuti all'ambiente umido e necessita di manutenzione (verniciatura/sigillatura). Nel complesso, pur essendo pulito e funzionale, l'ambiente richiede un aggiornamento estetico completo e un potenziale controllo degli impianti idraulici. Non sono emerse criticità urbanistiche, essendo la dotazione di sanitari conforme alla destinazione d'uso. Camera da letto n. 1 Dall'ingresso/soggiorno è possibile accedere ad una stanza destinata a camera da letto. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato, in buono stato di manutenzione, ma standard. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica quadrate di piccolo</p>		

	<p>formato, posate in diagonale; sebbene in discreto stato, queste piastrelle conferiscono un aspetto assai datato all'ambiente. Il soffitto è liscio e intonacato. L'accesso alla stanza avviene tramite una porta interna in legno tamburato con telaio abbinato. La stanza è dotata di una finestra singola con infisso in alluminio simil-legno e avvolgibile esterno, che garantisce una buona illuminazione naturale. L'impianto elettrico è visibile solo tramite una semplice lampadina a sospensione pendente dal soffitto. Come nei vani adiacenti sono visibili elementi di riscaldamento che evidenziano la presenza di un impianto a caldaia a gas di cui non è stato possibile accertare il puntuale stato di funzionalità al momento del sopralluogo. L'ambiente è funzionale e sufficientemente ben conservato, sebbene apparrebbe necessaria una riqualificazione degli ambienti attraverso un rinfresco della tinteggiatura e la sostituzione della pavimentazione per un completo ammodernamento. Non si rilevano particolari difformità urbanistiche o planimetriche. Camera da letto n. 2 divisa in più ambienti Sempre dall'ingresso dell'appartamento è possibile accedere ad una stanza che è stata suddivisa in due ambienti distinti mediante una parete divisoria leggera (tramezzatura o cartongesso), che non arriva fino al soffitto in alcune sezioni. La stanza originaria e gli ambienti ricavati condividono la stessa pavimentazione, realizzata in piastrelle quadrate di ceramica di piccolo formato, in stile datato ma in stato sufficiente. I due ambienti sono caratterizzati da una pittura delle pareti diversa, per differenziare i due ambienti: uno organizzato tipo camera da letto e l'altro tipo studio/ripostiglio. L'ambiente che funge da studio/ripostiglio è dotato di una porta-finestra con infisso in legno scuro e avvolgibile esterno. Questo infisso appare datato ma funzionale. Gli impianti elettrici sono basilari, con un semplice punto luce pendente in entrambi gli ambienti. Non sono visibili elementi di riscaldamento evidenti nella zona notte, mentre si rileva la presenza di un radiatore per il riscaldamento nella zona studio/ripostiglio. L'ambiente necessiterebbe di un rifacimento della tinteggiatura uniforme e, in ottica di modernizzazione, della sostituzione della pavimentazione. Proprio la divisione in due ambienti appare l'elemento più rilevante e ciò perché la creazione di questa nuova partizione interna non appare conforme alla planimetria catastale e urbanistica depositata e richiederebbe sanatoria o ripristino. Balcone esterno Dalla porta finestra della camera su descritta è possibile accedere ad un balcone esterno a sbalzo, con un affaccio panoramico sul paesaggio circostante. La pavimentazione dello spazio esterno è in piastrelle che appaiono usurate, ed è delimitato da una ringhiera in ferro che mostra segni di ossidazione. Sulla parete esterna fortemente deteriorata, con distacchi di intonaco ed evidenti segni di usura, è installata una caldaia a gas a vista, con le relative tubazioni. L'elemento di maggior rilievo è lo stato strutturale della soletta inferiore, che si presenta ammalorata, con evidente sfogliamento del calcestruzzo. Questa condizione costituisce una criticità tecnica che necessita di un intervento di ripristino immediato per garantire sicurezza ed efficienza di tale pertinenza.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	l'immobile risulta