
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.500,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 30/03/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email architetto.giamberduca@gmail.com, PEC a.giamberduca@pec.archrm.it, Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Attilio Biseo, 27, interno B, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.99344, 12.72229)

Appartamento di categoria catastale A/4, sito nel Comune di Guidonia Montecelio nei pressi della stazione ferroviaria in Via Attilio Biseo, 27 che è una traversa di Viale Roma.

L'immobile si trova in un edificio costruito nei primi decenni del secolo scorso, il fabbricato si presenta con un aspetto particolare, è articolato con più scale e si trovano diversi spazi comuni, compreso un comodo piazzale quale corte di accesso.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, bagno, stanza da letto e un balcone.

L'area utile totale è di mq. 42,35 oltre il balcone di mq.3,25, la superficie lorda commerciale è di mq.54,01. La zona in cui ricade l'appartamento è ottima, centrale, servita da tutti i servizi, commercialmente vivace, ecc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Attilio Biseo, 27, interno B, piano 2

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

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)

CONFINI

Ballatoio comune condominiale, altra u.i., distacco particella 749, distacco particella 733,1054,1509, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,35 mq	53,20 mq	1	53,20 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	3,25 mq	3,25 mq	0,25	0,81 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				54,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1978 al 23/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 102, Sub. 8 Categoria A Piano 2
Dal 23/05/1991 al 11/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 102, Sub. 8 Categoria A Piano 2
Dal 11/11/1999 al 07/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 18, Part. 102, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Piano 2

Dal 07/12/1999 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 18, Part. 102, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Piano 2
Dal 21/12/2001 al 22/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 18, Part. 102, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Piano 2
Dal 22/06/2007 al 31/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 18, Part. 102, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 180,76 Piano 2 - interno B

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	18	102	503	1	A4	1	3,5 vani	56 mq	180,76 €	2 - interno B	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di un tramezzo che è stato demolito per eliminare il corridoio e creare un soggiorno più spazioso. Pertanto la planimetria catastale dovrà essere aggiornata al catasto con procedura docfa in seguito alla regolarizzazione dell'immobile con pratica urbanistica presso il Comune di Guidonia Montecelio.

PATTI

Esaminati gli atti ed effettuate le ricerche del caso non sono stati individuati vincoli di natura pattizia di qualsiasi tipologia per gli immobili oggetto della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato ristrutturato qualche anno fa, nell'insieme si trova in buono stato. La pavimentazione in ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina sono in discreto stato di uso e conservazione.

Le pareti sono ben pitturate, il soggiorno e la cucina risultano controfittate con cartongesso in cui sono ricavati più punti luce per i faretti. Gli infissi sono in alluminio bianco con vetrocamera, le persiane in alluminio anodizzato, le porte tamburate in legno in buono stato. Il riscaldamento è autonomo.

All'esterno l'edificio avrebbe bisogno di essere ripitturato infatti sono presenti vari fenomeni di arriccatura e di distacco della vernicie e parzialmente di parti di intonaco.

Il frontalino e l'indradosso del balcone dell'appartamento necessita di un intervento di manutenzione.

Nel suo insieme l'intero edificio, considerandone l'età, è in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

L'appartamento si trova in un edificio condominiale piuttosto articolato la cui costruzione risale ai primi decenni del secolo scorso, con ampi spazi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un edificio piuttosto articolato costruito con muratura portante, le finiture esterne dei prospetti sono realizzate con intonaco pitturato come tutte le parti interne condominiali. La copertura dell'edificio è con tetto a falde, nella parte sovrastante l'appartamento valutato è con copertura a terrazzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è a disposizione della debitrice esecutata che non lo utilizza dato che la stessa vive in altra città, per cui l'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1999 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO PUGLIE Sede CIVITAVECCHIA	07/12/1999	27996	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2001 al 22/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VERDE CAMILLO Sede ROMA	21/12/2001	9244	5701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	03/01/2002	177	135
Dal 22/06/2007 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ORSO LUIGI Sede CAMOGLI (GE)	22/06/2007	35513	7688
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/07/2007	53676	26390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 31/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 22/06/2007
Reg. gen. 35514 - Reg. part. 7689
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Data: 22/06/2007

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 28/04/2023
Reg. gen. 23799 - Reg. part. 16523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Guidonia Montecelio (Roma) individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" di completamento - edilizia residenziale consolidata in zona di P.R.G. "B1", in tale zona sono comprese le parti del territorio consolidato e in parte da completare a vocazione prettamente residenziale in prossimità dei centri storici zona A.

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici all'area su cui sorge il fabbricato risulta sita in zona "paesaggio degli insediamenti urbani" e non soggetta ad eventuali vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente è stato realizzato nei primi decenni del secolo scorso per cui dal punto di vista urbanistico risulta regolare essendo stato costruito prima del 1967.

L'unica difformità rilevata riguarda la demolizione di un tramezzo con modifica della distribuzione interna. Tale difformità può essere regolarizzata con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per opere interne presso il Comune di Guidonia Montecelio con l'aggiornamento della relativa planimetria catastale. Per effettuare tale attività viene valutato un costo di €. 1900,00 comprendente i costi tecnici, gli oneri comunali e

catastali.

In data 9/7/2024 è stato effettuato l'accesso agli atti presso Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio per verificare l'eventuale esistenza di progetti o pratiche edilizie relative all'immobile o al fabbricato oggetto della presente ma con esito negativo.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Esiste un condominio costituito per cui è stato contattato l'amministratore per verificare l'eventuale esistenza di debiti relativi all'appartamento pignorato. E' stato acquisito il bilancio consuntivo del 2024 nel quale risulta un debito di euro 931,00, oltre la spesa preventivata per il 2025 di circa €. 350,00. La somma dei suddetti importi (1281,00) verrà detrattata dalla valutazione finale del bene immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili: ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la

situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio, in zona centrale limitrofa alla stazione ferroviaria.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Attilio Biseo, 27, interno B, piano 2 Appartamento di categoria catastale A/4, sito nel Comune di Guidonia Montecelio nei pressi della stazione ferroviaria in Via Attilio Biseo, 27 che è una traversa di Viale Roma. L'immobile si trova in un edificio costruito nei primi decenni del secolo scorso, il fabbricato si presenta con un aspetto particolare, è articolato con più scale e si trovano diversi spazi comuni, compreso un comodo piazzale quale corte di accesso. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, bagno, stanza da letto e un balcone. L'area utile totale è di mq. 42,35 oltre il balcone di mq.3,25, la superficie lorda commerciale è di mq.54,01. La zona in cui ricade l'appartamento è ottima, centrale, servita da tutti i servizi, commercialmente vivace, ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 102, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 71.941,32

L'appartamento risulta ottimamente posizionato in zona centrale, vicino alla stazione ferroviaria per i collegamenti con la Capitale.

In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., Per quanto riguarda la posizione il bene immobile nel contesto del mercato immobiliare si colloca in una fascia media/alta in riferimento alle quotazioni.

In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media di mercato che oscilla da un valore medio di €. 1390,00 ad un massimo di €.1.790,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori $(€1.390+1790)/2 = €3.180/2 = €1.590,00$

Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 5 coefficienti principali: di piano, di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e

manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva mq. 54,01

valore di riferimento determinato €. 1590,00 al mq.

coefficiente di piano C1=0,90 2° piano senza ascensore

coefficiente di vetustà C1=0,95

coefficiente di panoramicità C2=1,00

coefficiente di luminosità C3=1,00

coefficiente di conservazione/manutenzione C4=0,98

si ottiene il coefficiente da applicare $(0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,8379$

valore di riferimento al mq. aggiornato €. 1590,00 x 0,8379 = €. 1332,26 arrotondato €. 1332,00/mq

Valore determinato: mq. 54,01 x 1332,00 €/mq. = €. 71.941,32

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.

- un ulteriore decremento è relativo ai costi per la presentazione di Cila in sanatoria e variazione

planimetria catastale con pratica docfa, costi tecnici, oneri comunali e catastali stimati in €. 1.900,00;

Inoltre deve essere decurtato il debito verso il condominio ammontante ad €. 1281,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Attilio Biseo, 27, interno B, piano 2	54,01 mq	133.200,00 €/mq	€ 71.941,32	100,00%	€ 71.941,32
				Valore di stima:	€ 71.941,32

Valore di stima: € 71.941,32

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi occulti per come previsto dalla procedura	10,00	%
Spese condominiali insolute e preventivo 2025	1281,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	1900,00	€
arrotondamento	66,19	€

Valore finale di stima: € 61.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 13/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giamberduca Agostino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.001-Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All.002-RilievoCTU-elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - All.003-VisStoricaFg18-MON-Part102-Sub503
- ✓ Altri allegati - All.004-PlanimetriaCatastale
- ✓ Altri allegati - All.005-Atto di Provenienza
- ✓ Altri allegati - All.006-Ispezione-Ipotecaria-CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Attilio Biseo, 27, interno B, piano 2 Appartamento di categoria catastale A/4, sito nel Comune di Guidonia Montecelio nei pressi della stazione ferroviaria in Via Attilio Biseo, 27 che è una traversa di Viale Roma. L'immobile si trova in un edificio costruito nei primi decenni del secolo scorso, il fabbricato si presenta con un aspetto particolare, è articolato con più scale e si trovano diversi spazi comuni, compreso un comodo piazzale quale corte di accesso. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, bagno, stanza da letto e un balcone. L'area utile totale è di mq. 42,35 oltre il balcone di mq.3,25, la superficie lorda commerciale è di mq.54,01. La zona in cui ricade l'appartamento è ottima, centrale, servita da tutti i servizi, commercialmente vivace, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 102, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Guidonia Montecelio (Roma) individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" di completamento - edilizia residenziale consolidata in zona di P.R.G. "B1", in tale zona sono comprese le parti del territorio consolidato e in parte da completare a vocazione prettamente residenziale in prossimità dei centri storici zona A. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici all'area su cui sorge il fabbricato risulta sita in zona "paesaggio degli insediamenti urbani" e non soggetta ad eventuali vincoli.

Prezzo base d'asta: € 61.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Attilio Biseo, 27, interno B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 102, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	54,01 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato ristrutturato qualche anno fa, nell'insieme si trova in buono stato. La pavimentazione in ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina sono in discreto stato di uso e conservazione. Le pareti sono ben pitturate, il soggiorno e la cucina risultano controfittate con cartongesso in cui sono ricavati più punti luce per i faretti. Gli infissi sono in alluminio bianco con vetrocamera, le persiane in alluminio anodizzato, le porte tamburate in legno in buono stato. Il riscaldamento è autonomo. All'esterno l'edificio avrebbe bisogno di essere ripitturato infatti sono presenti vari fenomeni di arriccatura e di distacco della vernice e parzialmente di parti di intonaco. Il frontalino e l'indradosso del balcone dell'appartamento necessita di un intervento di manutenzione. Nel suo insieme l'intero edificio, considerandone l'età, è in condizioni discrete.		
Descrizione:	Appartamento di categoria catastale A/4, sito nel Comune di Guidonia Montecelio nei pressi della stazione ferroviaria in Via Attilio Biseo, 27 che è una traversa di Viale Roma. L'immobile si trova in un edificio costruito nei primi decenni del secolo scorso, il fabbricato si presenta con un aspetto particolare, è articolato con più scale e si trovano diversi spazi comuni, compreso un comodo piazzale quale corte di accesso. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, bagno, stanza da letto e un balcone. L'area utile totale è di mq. 42,35 oltre il balcone di mq.3,25, la superficie lorda commerciale è di mq.54,01. La zona in cui ricade l'appartamento è ottima, centrale, servita da tutti i servizi, commercialmente vivace, ecc.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 28/04/2023

Reg. gen. 23799 - Reg. part. 16523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura