



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giannattasio Damiano, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]



contro

[REDACTED]



[REDACTED]



SOMMARIO

Sommario.....	2
Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
VALUTAZIONE LOTTO UNICO - BENE N° 1 – ABITAZIONE:	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo.....	15
Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.642,58	15

INCARICO

All'udienza del 22/10/2024 il sottoscritto Ing. Giannattasio Damiano, con studio in Via Palombarese, 22 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email studio.tecnoart@gmail.com, PEC damiano.giannattasio@pec.ording.roma.it, Tel. 06/90530166, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Olevano Romano (RM) – Via Erta di Giano n° 1, piano 3°

DESCRIZIONE

L'abitazione in oggetto è parte di un fabbricato plurifamiliare ed è ubicata al piano terzo, sviluppandosi su un unico livello. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso/disimpegno che conduce a un ripostiglio, due camere da letto, un soggiorno, una cucina e un servizio igienico. L'abitazione dispone di un balcone accessibile dal soggiorno ed è collegata alle reti dei servizi pubblici quali gas, energia elettrica e acqua – se le relative utenze sono disattivate.

Il fabbricato oggetto della presente relazione si trova in una zona residenziale di Olevano Romano (RM), completamente edificata e caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che non residenziali, ad una distanza di circa 1,5km dalla Sede Comunale.

Il territorio comunale di Olevano Romano si estende - ad est della città di Roma - per circa 26 km² e fa parte della Città Metropolitana di Roma Capitale.

La città è circondata da diverse aree naturali e si presenta prevalentemente collinare – nello specifico si erge sul Monte Celeste, ai margini del complesso montuoso prenestino-lepino-ernico e si posiziona a circa 75 km da Roma. Olevano Romano si raggiunge agevolmente percorrendo la Via Maremmana Superiore (SP61a), dopo aver percorso l'autostrada A1 in direzione Napoli uscita Colleferro.

La strada su cui si trova il fabbricato è una via urbana asfaltata situata nella cittadina di Olevano Romano; essa risulta collegata alla principale arteria, Viale Vittorio Veneto.

L'edificio di cui è parte l'appartamento in oggetto, si sviluppa su cinque livelli, di cui solo il piano seminterrato è ad uso non residenziale; per accedere al fabbricato è presente un portoncino su cortile condominiale, quest'ultimo delimitato da recinzione e cancello pedonale a cui vi si accede tramite scala esterna adiacente allo stesso.

È stato eseguito un primo tentativo di accesso con esito negativo in data 27/12/2024. Durante l'accesso lo scrivente, insieme alla Custode, hanno rinvenuto che l'immobile era inaccessibile poiché non è stato rinvenuto alcuno; considerato, inoltre, che nessun riscontro era stato ricevuto a valle delle lettere raccomandate trasmesse dalla Custode agli esecutati in data 25/11/2024 e 10/12/2024, la Custode ha depositato istanza al G.E. per

L'emissione dell'ordine di liberazione in data 21/01/2025 - a valle del quale il G.E. ha emesso ordine di liberazione dell'immobile ex art. 560 C.P.C. in data 27/01/2025.

Si è dunque provveduto alla sostituzione della serratura del portone di ingresso all'appartamento ed è stato quindi eseguito accesso in data 16/05/2025; lo scrivente, quindi, ha proceduto ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nel rilievo metrico e fotografico dell'immobile in questione accertandone la relativa consistenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile, di cui l'abitazione ne è parte, 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 dal seguente bene:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Olevano Romano (RM) - Via Erta di Giano n° 1, 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

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti proprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà ½ in comunione legale dei beni)
- [REDACTED] (Proprietà ½ in comunione legale dei beni)

Come riportato nell'allegato certificato di stato civile, il [REDACTED] e di stato civile coniugato con la [REDACTED].

CONFINI

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Olevano Romano (RM) - Via Erta di Giano n° 1, piano 3°

L'abitazione risulta essere confinante:

a nord con distacco su altro fabbricato;
 ad est con vano scala e altra unità immobiliare;
 a sud con distacco/affaccio su Via Colle di Giano;
 ad ovest con distacco su altro fabbricato.

CONSISTENZA

➤ **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Olevano Romano (RM) – Via Erta di Giano n° 1, piano 3°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,97 mq	87,45 mq	1,00	87,45 mq	3,00 m	3
Balcone	2,61 mq	2,61 mq	0,30	0,78 mq	-	3
Totale superficie convenzionale:				88,23 mq		




Nel seguito si riportano le superfici dei singoli ambienti dell'abitazione:

- Ingresso/Disimpegno: 7,91 mq circa;
- Ripostiglio: 2,03 mq circa;
- Camera da letto 1: 17,05 mq circa;
- Soggiorno: 22,32 mq circa;
- Cucina: 7,30 mq circa;
- Camera da letto 2: 13,54 mq circa;
- Bagno: 4,82 mq circa;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

➤ **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Olevano Romano (RM) – Via Erta di Giano n° 1, piano 3°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 288, Sub 502 Categoria A/2 Cl. 1, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61
Dal 11/07/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 288, Sub 502 Categoria A/2 Cl. 1, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61

 <p>Dal 03/08/2017</p>		<p>Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 288, Sub 502 Categoria A/2 Cl. 1, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61</p>
<p>Dal 14/03/2019</p>		<p>Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 288, Sub 502 Categoria A/2 Cl. 1, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61</p>

La titolarità in banca dati catastali è conforme alla titolarità presso i registri immobiliari.

DATI CATASTALI

➤ **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Olevano Romano (RM) - Via Erta di Giano n° 1, piano 3°

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	19	288	502		A/2	1	4,5 vani	Totale: 94 m ² Totale: 93 m ² escluse aree scoperte	€ 348,61	T

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo eseguito in data 16/05/2025, non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati catastali.

Si rileva una discrepanza in merito al piano di ubicazione dell'appartamento in oggetto: mentre dai dati catastali risulta riportato come "Piano T" (piano terra), l'unità immobiliare è effettivamente situata al Piano 3° (piano terzo) del fabbricato sopra descritto.

STATO CONSERVATIVO

Una parte dell'appartamento versa in condizioni di conservazione molto scadenti. Il fabbricato nel suo complesso necessita di opere di manutenzione straordinaria, maggiormente in facciata e - verosimilmente - anche in copertura, come si denota dalle infiltrazioni d'acqua rilevate a soffitto, in sede di sopralluogo.

Il controsoffitto interno del soggiorno ha subito un cedimento diffuso significativo, provocando la caduta di ampie porzioni al suolo e sul mobilio ancora presente nell'ambiente; la parete di tamponamento rivolta verso il balcone è totalmente invasa di muffa. Nella cucina risulta esserci stata un'infiltrazione d'acqua dalla copertura,

precisamente nella zona adiacente alla finestra. Gli altri ambienti non mostrano evidenze particolari, lo stato complessivo dell'appartamento in oggetto risulta mediocre.

PARTI COMUNI

Il bene è inserito in un fabbricato plurifamiliare, pertanto le parti comuni sono quelle ordinariamente presenti in un edificio di questa tipologia, ovvero a titolo indicativo: vano scala, pianerottoli, androne di ingresso ove sono presenti le cassette postali, vialetto d'ingresso ed accesso pedonale (cancelletto) su Via Erta di Giano; l'immobile è sprovvisto di ascensore.

Si precisa, tuttavia, che non vi è un Condominio effettivamente costituito, per conseguenza non è presente un regolamento di condominio né tabelle millesimali per la ripartizione delle spese.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è ubicato in un contesto urbano ed è stato realizzato, presumibilmente, nella metà degli anni Settanta. L'immobile si trova in uno stato di conservazione discreto; sorge su un lotto completamente pavimentato ed occupato dalla proiezione perimetrale della struttura stessa. L'area esterna risulta delimitata da recinzione metallica e cancello pedonale.

Gli ambienti dell'appartamento si presentano rifiniti con pavimentazione in lastre di scaglietta di marmo tipica dell'epoca di costruzione e gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno e della cucina, invece, sono parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica. Il servizio igienico presente risulta provvisto di sanitari e finestra.

Le aperture prospettiche sono costituite da infissi in alluminio con vetro doppio, dotati di persiane in legno.

Le pareti esterne del fabbricato non sono rifinite con pittura, risultano infatti solo intonacate al grezzo.

L'appartamento è termoautonomo con caldaia alloggiata nel bagno e l'erogazione del calore avviene tramite termosifoni tradizionali in alluminio. L'appartamento è provvisto dell'impianto elettrico e dei corpi illuminanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

➤ **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Olevano Romano (RM) – Via Erta di Giano n° 1, piano 3°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2003	[REDACTED] quota pari ad 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni con la [REDACTED] [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Fascicolo N°
		Not. Pensabene Perez Giuseppe	12/10/03	110105	26135
		Trascrizione			

<p>quota pari ad 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni con il [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 1/2 diritto di usufrutto</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 1/2 diritto di usufrutto</p>		<p>Presso</p> <p>Uff. Prov.le di Roma – Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2</p>	<p>Data</p> <p>23/10/03</p>	<p>Reg. gen.</p> <p>47866</p>	<p>Reg. part.</p> <p>31757</p>				
Registrazione									
<p>Dal 11/07/2012</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 1/4 di nuda proprietà + quota pari ad 1/4 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con la [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 1/4 di nuda proprietà + quota pari ad 1/4 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con il [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 2/4 diritto di usufrutto</p>		<p>Presso</p> <p>Agenzia delle Entrate di Roma 1</p>				<p>Data</p> <p>23/10/03</p>	<p>Reg. N°</p> <p>14885</p>	<p>Vol. N°</p> <p>1V</p>	
Atti									
Ricongiungimento di Usufrutto									
Certificato di Morte					Data				
<p>Ricongiungimento di Usufrutto in morte del Sig.</p>					<p>11/07/12</p>				
<p>Dal 03/08/2017</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con la [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con il [REDACTED]</p>						Atti			
Ricongiungimento di Usufrutto									
Certificato di Morte					Data				
<p>Ricongiungimento di Usufrutto in morte della Sig.ra:</p>					<p>03/08/17</p>				
<p>Dal 14/03/2019</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni</p>						Atto			
Atto di Compravendita									
Rogante		Data	Repertorio N°	Fascicolo N°					
<p>Not. Sbardella Patrizio</p>		<p>14/03/19</p>	<p>101435</p>	<p>30042</p>					
Trascrizione									
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.					

	con il [REDACTED]	Uff. Prov.le di Roma – Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2	15/03/19	12768	8936	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Agenzia delle Entrate di Palestrina	15/03/19	443	1T	

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 è descritta nel presente paragrafo;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 15/03/2019

Reg. gen. 12769 - Reg. part. 1970

Rogante: Not. Sbardella Patrizio

Data: 14/03/2019

N° repertorio: 101436/30043

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Importo: € 190.000,00 durata 25 anni

Capitale: € 95.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 10/06/2024

Reg. gen. 31764 - Reg. part. 23449

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Atto: Uff. Giud. Presso il Tribunale di Tivoli

Data: 04/06/2024

N° repertorio: 2681

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove sorge il fabbricato in oggetto è inserita all'interno del al P.R.G. vigente del Comune di Olevano Romano in zona B – Zona edificata a prevalente destinazione residenziale – Sottozona B3

In ambito di Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) vigente, l'area risulta così classificata:

- Tav. A/26 foglio n° 376 - Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

- Tav. B/26 foglio n° 376 – Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile, il sottoscritto ha depositato richiesta di accesso agli atti al Comune di Olevano Romano - Ufficio Tecnico (richiesta prot. n° 5489 del 07/05/2025).

A seguito della ricerca del fascicolo delle pratiche edilizie, l'ufficio non ha trovato alcuna documentazione. Pertanto, in data 12/09/2025, il Comune di Olevano Romano ha comunicato che, sulla base dei dati forniti, non risultano pratiche edilizie reperite dalla ricerca effettuata.

Si precisa che l'istanza presentata dal sottoscritto è stata debitamente dettagliata con i dati a disposizione, includendo i nominativi degli attuali proprietari, l'indirizzo dell'immobile e i pertinenti dati identificativi catastali (Allegato 1).

Tuttavia, si può confermare che la situazione attuale dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale depositata nella banca dati catastale ed allegata alla presente (Allegato 4).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non esiste un Condominio effettivamente costituito, pertanto non è presente un registro con riparto consuntivo delle spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio adottato nell'attività estimativa, in relazione allo scopo della stima, con riferimento alle correnti quotazioni deve tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame e si basa appunto, secondo gli standard internazionali, sul valore di mercato. Il metodo di valutazione è la comparazione diretta del

bene oggetto di stima con quei beni ad esso simili, compravenduti entro il semestre antecedente, sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato. Detto metodo di stima, compreso tra quelli dettati dalla disciplina estimativa, deve tenere conto dello stato di conservazione dell'immobile nonché delle proprie caratteristiche e peculiarità. Si rammenta, infatti che la stima per confronto si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con analoghi beni, aventi similari caratteristiche, per cui l'attività di ricerca e di indagine di mercato è l'operazione più importante e delicata di tutta l'attività estimativa, unitamente alla motivazione del giudizio di stima. Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale del medesimo bene ottenendo così il suo più probabile valore di mercato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

➤ **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Olevano Romano (RM) - Via Erta di Giano n° 1, piano 3°

L'abitazione in oggetto è parte di un fabbricato plurifamiliare ed è ubicata al piano terzo, sviluppandosi su un unico livello. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso/disimpegno che conduce a un ripostiglio, due camere da letto, un soggiorno, una cucina e un servizio igienico. L'abitazione dispone di un balcone accessibile dal soggiorno ed è collegata alle reti dei servizi pubblici quali gas, energia elettrica e acqua - anche se le relative utenze sono disattivate.

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

VALUTAZIONE LOTTO UNICO - BENE N° 1 - ABITAZIONE:

- Fonte: Borsino Immobiliare - abitazioni in immobili di seconda fascia - prezzo medio = 850,00 €/mq
- Fonte: Operatori Immobiliari - abitazioni in immobili di seconda fascia - prezzo medio = 1.000,00 €/mq
- Fonte: OMI - stato conservativo normale - anno 2025 semestre 1 - Fascia Centrale/CENTRO ABITATO codice B1 - prezzo medio = 975,00 €/mq (valore compreso tra 800,00 €/mq e 1.150,00 €/mq)

Dalle ricerche di cui sopra si ritiene di poter individuare per il bene oggetto di stima il seguente valore unitario di riferimento - derivante dalla media dei tre valori unitari (al mq) sopra indicati:

Borsino Imm.re	Operatori Imm.ri	O.M.I.	Valore medio
€ 850,00	€ 1.000,00	€ 975,00	€ 941,66

Relativamente al Bene n° 1, si assume pertanto un valore unitario (in cifra tonda) pari a: 940,00 €/mq

Il valore unitario sopra indicato, riferito ad un immobile avente caratteristiche buone nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima. I coefficienti terranno conto del livello di piano, dell'esposizione, dello stato di conservazione e dello stato degli impianti: si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni di cui sopra, applicare un coefficiente unitario.

STIMA DEL LOTTO UNICO:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Via Erta di Giano n° 1, piano 3°	88,23 mq	940,00 €/mq	€ 82.936,20	100,00%	€ 82.936,20
Valore di stima:					€ 82.936,20

Totale Valore di stima: € 82.936,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza di garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima del BENE N°1: € 74.642,58

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. A tal riguardo, si ritiene opportuno segnalare la mancanza della documentazione tecnica necessaria per procedere con la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile, come evidenziato nella nota di riscontro pervenuta dal Comune di Olevano Romano. Il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Fonte Nuova, li 24/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giannattasio Damiano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Irreperibilità Documentale - All. 1
- ✓ Estratto di Mappa - All. 2
- ✓ Google Maps - All. 3
- ✓ Planimetria Catastale - All. 4
- ✓ Visura Catastale - All. 5
- ✓ Documentazione Fotografica - All. 6
- ✓ Verbali Sopralluoghi del 27/12/24 e 16/05/25 - All. 7
- ✓ Certificati Stato Civile e Residenza - All. 8
- ✓ Planimetria stato dei luoghi - All. 9
- ✓ Certificato di morte [REDACTED] - All. 10
- ✓ Certificato di morte [REDACTED] - All. 11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Via Erta di Giano n° 1, piano 3°

L'abitazione in oggetto è parte di un fabbricato plurifamiliare ed è ubicata al piano terzo, sviluppandosi su un unico livello. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso/disimpegno che conduce a un ripostiglio, due camere da letto, un soggiorno, una cucina e un servizio igienico. L'abitazione dispone di un balcone accessibile dal soggiorno ed è collegata alle reti dei servizi pubblici quali gas, energia elettrica e acqua - anche se le relative utenze sono disattivate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 288, Sub. 502, Categoria A2.

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

Valore finale di stima: € 74.642,58



ESECUZIONE IMMOBILIARE 204/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.642,58

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Olevano Romano (RM) - Via Erta di Giano 1, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 288, Sub. 502, Categoria A2	Superficie comm.le	88,23 mq
Stato conservativo:	Mediocre		
Descrizione:	L'abitazione in oggetto è parte di un fabbricato plurifamiliare ed è ubicata al piano terzo, sviluppandosi su un unico livello. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso/disimpegno che conduce a un ripostiglio, due camere da letto, un soggiorno, una cucina e un servizio igienico. L'abitazione dispone di un balcone accessibile dal soggiorno ed è collegata alle reti dei servizi pubblici quali gas, energia elettrica e acqua - anche se le relative utenze sono disattivate. L'immobile è sprovvisto di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

