

TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciamarone Ida, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2025 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI E DEL TUSCOLO soc. coop.

Codice fiscale: 07311521004



Incarico.....	3
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
limiti allo svolgimento dell'incarico.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.000,00	20



In data 09/08/2025, il sottoscritto Arch. Ciamarone Ida, con studio in Via del Passeggio, 222 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email ida.ciamarone@gmail.com, PEC i.ciamarone@pec.archrm.it, Tel. 328 1522810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PRELIMINARI

In seguito all'accettazione dell'incarico, la sottoscritta:

- in data 08/09/2025 ha provveduto ad informare il Custode Giudiziario circa l'incarico ricevuto. Il Custode ha successivamente fissato il primo tentativo di accesso presso il bene pignorato per il giorno 16/10/2025 ore 9.30;
- ha verificato i documenti in atti (atto di pignoramento e relazione notarile), i quali risultavano completi e idonei;
- ha richiesto l'acconto di €. 1.000,00, versato dal creditore procedente;
- ha programmato il deposito e la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale con un anticipo di almeno 30 giorni rispetto dell'udienza, fissata per il 14/04/2026 ore 9.30.

OPERAZIONI PERITALI, ACCERTAMENTI, INDAGINI

Si riepiloga di seguito la cronologia delle operazioni svolte dalla sottoscritta:

- il giorno 23/09/2025 ha recuperato planimetrie catastali, visure catastali storiche, estratto di mappa, dall'Ufficio provinciale di ROMA – Territorio;
- il giorno 23/09/2025 ha richiesto presso lo studio del Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone l'atto di provenienza del bene oggetto di procedura, che ha ricevuto in data 02/10/2025;
- il giorno 23/09/2025 ha richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di San Cesareo i certificati anagrafici dell'esecutato, ricevuti il 26/09/2025;
- il giorno 23/09/2025 ha richiesto all'Ufficio Territoriale di Tivoli Direzione Provinciale di Roma III dell'Agenzia delle Entrate una verifica circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di procedura. A tale richiesta l'ufficio ha risposto in data 07/10/2025 a mezzo posta elettronica certificata;
- il giorno 16/10/2025 alle ore 9.30, congiuntamente al custode, ha eseguito l'accesso presso il bene pignorato, eseguendo le verifiche del caso;
- il giorno 17/10/2025 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di San Cesareo il certificato di destinazione urbanistica. L'amministrazione ha risposto in data 20/10/2025;
- il giorno 17/10/2025 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Zagarolo l'accesso agli atti urbanistici riguardanti l'unità pignorata. L'amministrazione ha risposto in data 21/11/2025.
- il giorno 21/01/2026 ha recuperato le ispezioni ipotecarie riguardanti il bene oggetto di procedura presso l'Agenzia delle Entrate di V. Raffale Costi in Roma;
- il giorno 26/10/2026 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di San Cesareo l'accesso agli atti urbanistici riguardanti l'unità pignorata.
- il giorno 30/01/2025 si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di San Cesareo per acquisire informazioni circa l'accesso agli atti e per procedure e costi per la regolarizzazione urbanistica del bene pignorato.



Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Filippo Corridoni n. 352, piano 1

L'unità immobiliare pignorata è un appartamento ubicato nel Comune di San Cesareo (RM), in Via Filippo Corridoni n. 352, in posizione piuttosto centrale rispetto all'estensione del territorio comunale. La zona si presenta come un'area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da un tessuto urbano consolidato che alterna abitazioni indipendenti a piccoli condomini, garantendo al contempo tranquillità e immediata vicinanza ai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (scuole, uffici postali, esercizi commerciali).

Il posizionamento dell'asset è strategico dal punto di vista logistico, grazie alla vicinanza con importanti arterie viarie e snodi di trasporto che facilitano il collegamento con la Capitale e i comuni limitrofi (come Palestrina, Zagarolo e Colonna).

Il comune è servito in maniera molto buona dalla viabilità autostradale. Il casello di riferimento è quello di San Cesareo, situato sulla A1 diramazione Roma Sud, che permette di raggiungere il Grande Raccordo Anulare (GRA) di Roma in circa 15-20 minuti. La zona è inoltre ben collegata tramite la Via Casilina (SS6) e la Via Prenestina.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Zagarolo (FS), distante circa 4-5 km dal bene. Tale scalo è inserito sulla linea regionale FL6 (Roma-Cassino), con treni frequenti che raggiungono la stazione di Roma Termini in circa 30-35 minuti.

Il quadrante è servito dalle autolinee COTRAL, che assicurano il collegamento intermodale con la stazione di Zagarolo e con il capolinea della Metro C (Pantano/Monte Compatri), oltre a collegamenti diretti verso Roma e i centri limitrofi dei Castelli Romani e della Valle del Sacco.

Il fabbricato che ospita il bene pignorato presenta cinque piani fuori terra ed ospita quattro alloggi, due locali garage, un locale tecnico e un'area pertinenziale comune che circonda l'edificio, estendendosi maggiormente in direzione est, destinata alla manovra e al parcheggio dei veicoli; su tale ambito, pavimentato con sampietrini di selce, affacciano due box auto privati, posti al piano terra dello stabile. La corte di pertinenza è adornata da aiuole con alberi a piccolo e medio fusto, piante rampicanti e piccoli arbusti. La corte è delimitata da un muretto basso in tufo a vista sormontato da ringhiera metallica; tale delimitazione presenta due varchi, che si aprono sull'unica viabilità che conduce al compendio: un cancello carraio a doppia anta battente che consente l'ingresso all'area parcheggio ed un cancello pedonale, anch'esso a doppia anta battente, prossimo all'ingresso del fabbricato.

Allo stabile si ha accesso tramite una viabilità privata (particelle 99 e 419 parte), comune a vari lotti. Al fabbricato si accede invece tramite un portoncino in metallo e vetro distinto dal civico 352, e protetto da una pensilina aggettante in cemento, con adiacente zona destinata alle cassette postali e illuminazione esterna a globo. Il portone conduce ad un vano scala, luminoso e di discrete dimensioni, che consente il raggiungimento delle varie unità.

L'unità immobiliare pignorata è situata al primo piano e presenta una distribuzione degli spazi interni razionale e ben definita, con un'altezza utile dei solai pari a 3,10 metri. L'accesso principale introduce direttamente nell'ampio soggiorno, che costituisce il nucleo della zona giorno insieme alla cucina abitabile, che vi si affaccia tramite la delimitazione di un muro basso. Un disimpegno centrale organizza il passaggio verso la zona notte e i servizi, dove si collocano due camere da letto e un vano destinato a studio. Completano la consistenza interna un bagno finestrato dotato di wc, bidet, lavabo e vasca e un piccolo ambiente adibito a bagno, dotato di lavabo, wc e doccia. L'appartamento vanta una notevole dotazione di spazi esterni, grazie a balconate perimetrali che servono quasi tutti gli ambienti principali, garantendo un'esposizione prevalente verso i quadranti Nord-Est e Sud-Ovest.

Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fatta eccezione per quelle del soggiorno, dipinte con una tinteggiatura



nuvolata di colore beige-sabbia.

Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con gres di colore chiaro e finitura opaca, come pure i rivestimenti di bagno e cucina. La pavimentazione dei balconi è in mattonelle di klinker di formato rettangolare e colore rosso mattone, posate a spina di pesce. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, tapparelle in p.v.c. e grate metalliche. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico ed riscaldamento realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata in un locale tecnico condominiale posto al piano terra. Sono presenti, inoltre, gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas.

Sebbene l'immobile sia gravato da un eccessivo accumulo di beni mobili e necessari di interventi di ordinaria pulizia, lo stato conservativo globale può considerarsi normale e coerente con l'epoca di costruzione del fabbricato. Per maggiore approfondimento, si allega la documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

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 dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Filippo Corridoni n. 352, piano 1

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:

-

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

L'immobile pignorato risulta di proprietà di _____, per 1/1 della piena proprietà.

_____, codice fiscale _____

L'immobile è pervenuto alla Sig. _____ in virtù' di atto di compravendita per notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone del 21/07/2008, rep. 58381/34179 (vedasi allegati), trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 24/07/2008 al n. 25177 con il quale acquista, oltre ad altro, la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Cesareo al Fg. 66 p.lla 321 sub. 2 da _____

Dal Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia e di Residenza trasmesso in data 26/19/2025 dal Comune di San Cesareo è emerso che il Sig. _____ sia di stato libero (vedasi allegati).

CONFINI

Come da estratto di mappa allegato, l'unità affaccia sulla corte condominiale e confina a sud est con il vano scala. La particella in cui ricade il fabbricato confina, a sua volta, a sud-est con strada privata (particelle 419 e 99), a sud-ovest con la particella 418, a nord-ovest con le particelle 2283, 2284, 2285 e nord-est con la particella 100.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,90 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	3,10 m	1
Balconi (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	1
Balconi (oltre i 25 mq)	22,00 mq	22,00 mq	0,1	2,20 mq	0,00 m	1
Superficie convenzionale complessiva:				117,70 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La scrivente ha ottenuto la superficie convenzionale complessiva utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione e previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed ulteriormente approfondito nel Manuale Operativo della Banca Dati OMI, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Si riportano di seguito i parametri utilizzati:

- la superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le pertinenze esclusive di ornamento (balconi), poiché direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, sono state computate nella misura del 30% della loro



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 31/07/1993		Comune di Zagarolo Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 231, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 0,74 Piano 1
Dal 31/07/1993 al 13/12/2004		Comune di Zagarolo Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 231, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano 1
Dal 13/12/2004 al 21/07/2008		Comune di Zagarolo Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 231, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano 1
Dal 21/07/2008 al 24/05/2016		Comune di Zagarolo Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 231, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 604,25 Piano 1
Dal 24/05/2016 ad oggi		Comune di San Cesareo Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 231, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 604,25 Piano 1

I dati riportati in tabella sono ricavati dalle visure storiche del bene, censito un tempo nel Comune di Zagarolo e ad oggi nel Comune di San Cesareo.

Tale passaggio è stato registrato in catasto con la VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990, in atti dal 24/05/2016, nella quale si attesta che una porzione del territorio del Comune di Zagarolo è stata assorbita dal Comune di San Cesareo, come disposto nella L.R. N. 32 DEL 23/03/1990.



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	231	2		A2	3	6,5 vani	120 mq	604,25 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto risulta solo in parte conforme alle planimetrie catastali depositate presso gli uffici del N.C.E.U., si segnalano a seguire le difformità riscontrate:

1. diversa distribuzione degli spazi interni: la distribuzione interna risulta variata;
2. modifica dei prospetti: alcune delle aperture risultano differenti nel posizionamento e nella tipologia di infisso installato;
3. modifica delle componenti strutturali: il balcone sul fronte sud-est presenta una maggiore profondità (50,00 cm circa), pertanto il solaio che lo costituisce e le travi che lo sostengono hanno un'estensione maggiore di quanto rappresentato nella planimetria catastale e nel progetto originario.

Le difformità descritte, saranno meglio analizzate nel paragrafo "Regolarità Urbanistica" ed andranno regolarizzate in primis da un punto di vista urbanistico. In seguito alla regolarizzazione urbanistica potranno essere effettuati gli aggiornamenti catastali da presentarsi presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio.

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono agli identificativi catastali relativi al bene di cui l'esecutato è titolare (vedasi allegati).

STATO CONSERVATIVO

La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare, normale. Si segnala tuttavia che in corrispondenza del balcone esposto a Sud-Est, si riscontrano evidenti fenomeni di degrado dell'intonaco, sia sul frontalino che sull'intradosso del solaio di copertura (piano secondo). Tali ammaloramenti sono riconducibili a infiltrazioni meteoriche, favorite con ogni probabilità dal deterioramento dell'impermeabilizzazione o della sigillatura tra la pavimentazione e il bordo in travertino.

L'esterno del fabbricato appare in buono stato di manutenzione generale.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto è parte di un edificio ove si collocano n. 4 abitazioni, n. 2 locali garage e un locale tecnico; le componenti di proprietà comune sono costituite, oltreché dalle reti impiantistiche e dalle componenti

architettoniche strutturali, da una corte con fondo pavimentato che circonda per intero il fabbricato. La maggiore estensione di tale corte è utilizzata dai condomini per la sosta ed il transito delle proprie auto, la porzione rimanente è utilizzata come connettivo o a scopo ornamentale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza del bene, a rogito del Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone del 21/07/2008 (vedasi allegati), non si evincono servitù specificatamente menzionate.

Si precisa tuttavia che il lotto su cui insiste il fabbricato in oggetto è servito da una strada privata senza uscita (individuata dalle particelle 99 e 419), denominata Via F. Corridoni e segnalata da apposito cartello stradale, il cui uso è condiviso con i lotti limitrofi.

In merito all'eventuale presenza di usci civici presso il lotto in oggetto, l'Amministrazione del Comune di San Cesareo con C.D.U. n. 200/2025 rilasciato in data 20/10/2025, ha certificato che il terreno interessato dall'immobile in oggetto non è gravato da uso civico (vedasi allegati).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è inserito all'interno di un edificio di tipologia civile, che si sviluppa su cinque piani fuori terra. Il fabbricato presenta un'architettura tipica dell'espansione edilizia residenziale della zona, con una struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate protette da manto di tegole.

Le facciate sono rifinite prevalentemente in cortina di mattoncini di colore oca/aranciato, una scelta materica che garantisce una buona durabilità nel tempo e ridotti costi di manutenzione. I balconi sono ampi, con parapetti in ferro battuto dal disegno semplice e lineare.

Il piano terra presenta un rivestimento in lastre di travertino poste a correre, che delimita visivamente la zona degli ingressi e dei garage.

Al piano terra si collocano dei locali accessori alle residenze poste ai piani superiori, quali locali deposito e garage.

A seguito dell'indagine condotte sui documenti urbanistici e catastali, la scrivente ha appreso che l'edificazione del fabbricato è iniziata a seguito del rilascio della licenza edilizia del 1968 ed è terminata prima dell'anno 1977 (anno dell'accatastamento); l'immobile ha quindi una vetustà di circa cinquant'anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata

Da sopralluogo effettuato in data 16/10/2025 l'appartamento è risultato abitato dall'esecutato. Dal Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia e di Residenza del 26/09/2025, acquisito dalla scrivente presso l'anagrafe del Comune di San Cesareo, l'esecutato, Sig. _____ risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta da lui e dalla Sig.ra _____ con residenza presso l'immobile pignorato (vedasi allegati).

Inoltre, a seguito della richiesta avanzata dalla scrivente all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 23/09/2025, la Direzione Provinciale di Roma III rispondeva a mezzo p.e.c. in data 07/10/2025 che, nella considerazione delle interrogazioni effettuate al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultava registrato alcun contratto di

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1993 al 13/12/2004		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	31/07/1993	45869	6591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	03/08/1993		20189
Dal 13/12/2004 al 21/07/2008		Atto di pubblicazione di Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	13/12/2004	81509	18411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/07/2008 ad oggi		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone	21/07/2008	58381	34179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	24/07/2008		25177

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Ai fini della continuità delle trascrizioni sarà necessario procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di giusta Denuncia di Successione n. 49/464 presentata all'Ufficio del Registro di Palestrina il 27/10/2005 e trascritta il 13/11/2006 al n. 44643 di formalità.

L'atto di provenienza e le ispezioni ipotecarie necessarie alla ricostruzione delle provenienze ventennali sono stati

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ispezioni acquisite in data 21/01/2026 presso la Conservatoria dei Registri di Roma 2, richieste sia in base al nominativo del debitore, sia in base agli identificativi catastali dell'immobile staggito per i comuni di Zagarolo e San Cesareo (nella considerazione dell'annessione di territorio, già descritta nei precedenti paragrafi), si riporta l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli che richiedono cancellazioni e non risultano opponibili all'acquirente (vedasi allegati):

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Roma 2 il 24/07/2008
 Reg. gen. 44003 - Reg. part. 9949
 Importo: € 202.500,00
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI E DEL TUSCOLO soc. coop.
 Contro
 Rogante: Gazzanti Pugliese Di Cotrone Antonio
 Data: 21/07/2008
 N° repertorio: 58382
 N° raccolta: 34140
- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
 Iscritto a ROMA 2 il 19/11/2019
 Reg. gen. 57205 - Reg. part. 10266
 Importo: € 135.063,70
 A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
 Contro
 Rogante: Agenzia Delle Entrate-Riscossione
 Data: 18/11/2019
 N° repertorio: 17177
 N° raccolta: 9719
- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 Iscritto a ROMA 2 il 07/10/2022
 Reg. gen. 56088 - Reg. part. 9950
 Importo: € 53.306,84
 A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
 Contro
 Rogante: Agenzia Delle Entrate - Riscossione
 Data: 06/10/2022
 N° repertorio: 20476
 N° raccolta: 9722



• **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 21/07/2025

Reg. gen. 42572 - Reg. part. 30691

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI E DEL TUSCOLO soc. coop.

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla normativa urbanistica riguardante l'area occupata dall'immobile pignorato, l'Amministrazione del Comune di San Cesareo ha rilasciato il C.D.U. n. 200/2025 prot. n. 23392 del 21/10/2025, riportato tra gli allegati.

Da tale certificato si apprende che l'area è interessata dai seguenti strumenti urbanistici:

- P.R.G. approvato con D.G.R. n. 2857 del 11/05/1982: l'area ricade in zona B, sottozona B2 "Completamento edilizio a 90 ab/ha".

Inoltre, l'area è interessata dai seguenti vincoli:

- Protezione delle zone di interesse archeologico da P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021, pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021;
- Zona dichiarata sismica, Zona 2, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- Aree di protezione a salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio e Pantano Borghese, individuate con deliberazione di Giunta Regionale 2 novembre 2012, n. 537, pubblicata sul B.U.R. n. 67 del 27 novembre 2012.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti avanzata dalla scrivente il 17/10/2025, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Zagarolo ha formalizzato in data 21/11/2025 l'esito negativo della ricerca inerente alla Licenza Edilizia n. 401 del 01/04/1968 e di eventuali successivi titoli edilizi, risultati irreperibili (vedasi allegati).

Dal documento si evince che la Licenza Edilizia n. 401, per mezzo della quale è stato costruito il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto, pur risultando regolarmente censita nei registri amministrativi dell'Ente, non è stata rinvenuta presso l'archivio comunale.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli edilizi o istanze di condono successivi alla licenza del 1968, in data 26/01/2026 la sottoscritta ha presentato una seconda istanza di accesso agli atti presso il Comune di San Cesareo (tale ente è competente per il territorio in cui ricade l'immobile pignorato per effetto della variazione circoscrizionale avvenuta nel 1990); a seguito delle ricerche effettuate, l'Ufficio Tecnico ha comunicato esclusivamente per le vie brevi l'assenza di titoli riguardanti l'immobile, omettendo il rilascio di una formale attestazione dell'esito della ricerca.



Considerato l'esito delle ricerche svolte, trova applicazione l'art. 9 bis del D.P.R. 380/01 e smi, secondo cui lo stato legittimo dell'immobile è quello "desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".

Per la valutazione dello stato legittimo del bene, si farà riferimento alla planimetria catastale di impianto depositata in data 17/05/1977, a distanza di circa nove anni dal rilascio del permesso, decorrenza coerente con la data di fine lavori (vedasi allegati).

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.

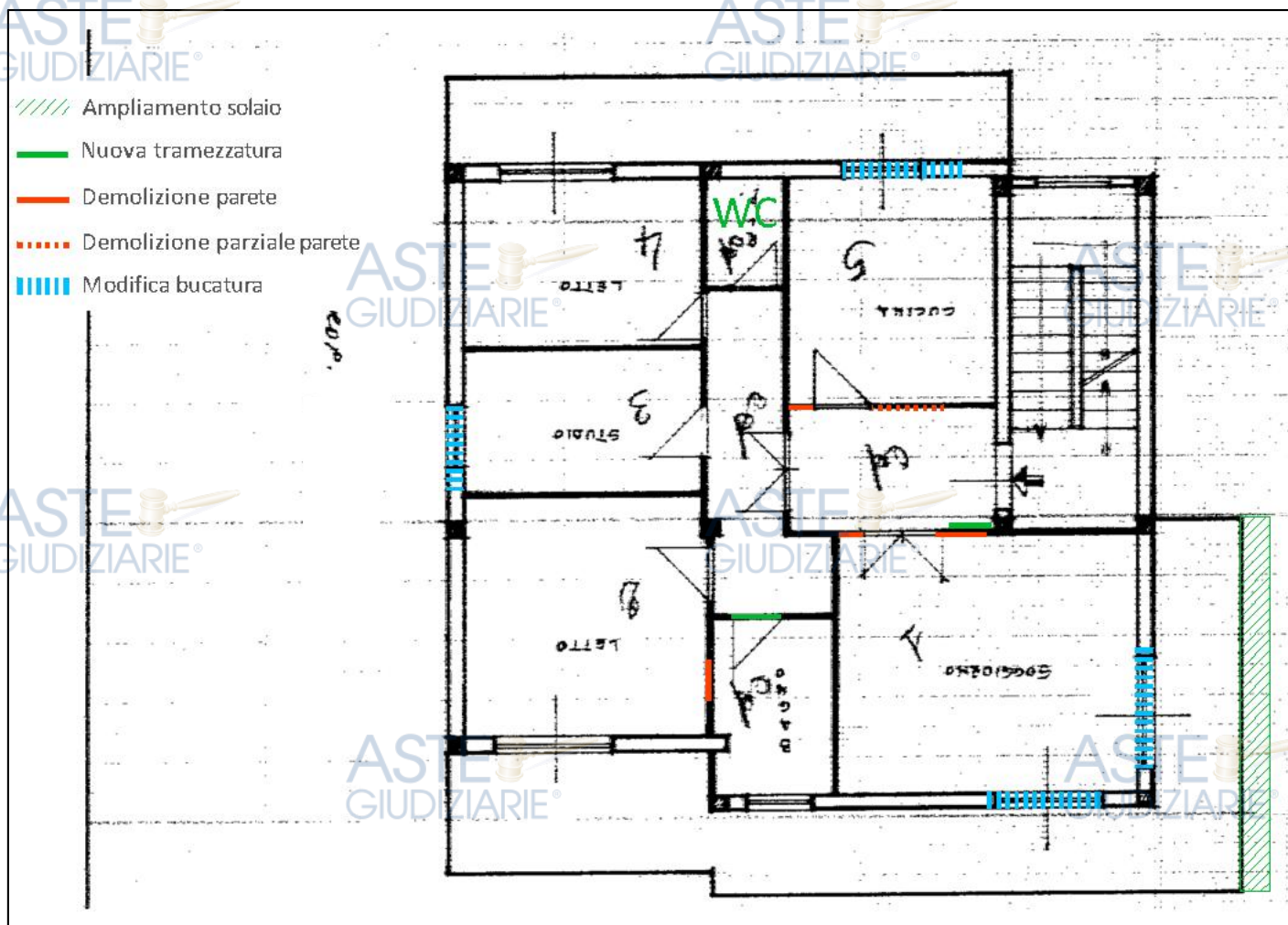
In conformità con quanto analizzato nella sezione 'Dati Catastali', lo stato attuale dell'immobile presenta difformità rispetto alla planimetria d'impianto. Nello specifico, si riscontrano le seguenti variazioni:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni: si rileva una modifica della zona giorno dovuta alla demolizione parziale e totale delle tramezzature dell'ingresso; tale intervento, finalizzato alla creazione di un open space tra soggiorno e cucina, ha incluso la rimozione dei relativi infissi interni e il mantenimento di una porzione di muratura ad altezza di circa 1,00 m. La zona notte è stata parzialmente riconfigurata: il servizio igienico principale, originariamente accessibile dal disimpegno, è stato reso accessibile esclusivamente dalla camera da letto attigua, mentre il ripostiglio posto a ridosso del corridoio è stato convertito in secondo servizio igienico.

2. Modifica dei prospetti: parte delle aperture, in particolare quelle di soggiorno, cucina e studio presentano posizionamento e dimensioni leggermente differenti; inoltre tutte le aperture, fatta eccezione per quella di bagno, studio e lato sud-ovest del soggiorno, montano "finestre a bandiera", ovvero un gruppo infisso costituito da una porta-finestra ad anta battente e da una finestra a doppia anta battente;

3. Modifica Delle Componenti Strutturali: il balcone sul fronte sud-est presenta una maggiore profondità (50,00 cm circa), pertanto il solaio che lo costituisce e le travi che lo sostengono hanno un'estensione maggiore di quanto rappresentato nella planimetria catastale e, con buona probabilità, nel progetto originario.

Al fine di illustrare le difformità riscontrate, si riporta a seguire la planimetria catastale del bene, sulla quale è stata effettuata una ricostruzione esemplificativa delle stesse.



Gli abusi descritti potranno essere regolarizzati con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001.

In merito alle difformità strutturali descritte al punto 3, la procedura di sanatoria richiederà verifiche statiche e la redazione del relativo certificato di idoneità. L'analisi visiva suggerisce che il balcone sia stato realizzato contestualmente all'edificazione del fabbricato: la profondità risulta infatti identica a quella dei piani superiori e non si rilevano discontinuità strutturali riconducibili a interventi successivi. Si può pertanto ipotizzare che l'irregolarità sia antecedente al primo accatastamento (1977) e, di conseguenza, all'emanazione del D.M. sulle Norme Tecniche per le opere in cemento armato avvenuta il 01/04/1983. Tale anteriorità cronologica consente di procedere alla regolarizzazione mediante la sola certificazione di idoneità statica.

Sono, chiaramente, fatte salve le considerazioni e le valutazioni che le amministrazioni interessate vorranno operare nella fattispecie delle leggi vigenti alla data di presentazione della domanda di sanatoria.

Si riporta di seguito una stima sommaria dei costi da considerarsi per l'ottenimento del permesso in sanatoria, da richiedere a fronte degli abusi riscontrati e per gli aggiornamenti catastali, così come quantificabili alla data odierna:

- €. 4.500,00 per competenze tecniche (redazione e presentazione SCIA, redazione idoneità statica e aggiornamenti catastali);
- €. 1.500,00 per sanzione pecuniaria;
- €. 120,00 per diritti di istruttoria e segreteria.

La somma degli importi sopradescritti è pari a €. 6.120,00, importo arrotondabile a €. 6.500,00 per considerare imprevisti ed altri costi minori (iva sulle competenze tecniche se prevista, cassa di previdenza, ecc.). Tale somma verrà detratta dal valore finale della stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od 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 San Cesareo (RM) - Via Filippo Corridoni n. 352, piano 1

L'unità immobiliare pignorata è situata al primo piano e presenta una distribuzione degli spazi interni razionale e ben definita, con un'altezza utile dei solai pari a 3,00 metri. L'accesso principale introduce direttamente nell'ampio soggiorno, che costituisce il nucleo della zona giorno insieme alla cucina abitabile che vi si affaccia tramite la delimitazione di un muro basso. Un disimpegno centrale organizza il passaggio verso la zona notte e i servizi, dove si collocano due camere da letto e un vano destinato a studio. Completano la consistenza interna un bagno finestrato dotato di wc, bidet, lavabo e vasca e un piccolo ambiente adibito a bagno, dotato di lavabo, wc e doccia. L'appartamento vanta una notevole dotazione di spazi esterni, grazie a balconate perimetrali che servono quasi tutti gli ambienti principali, garantendo un'esposizione prevalente verso i quadranti Nord-Est e Sud-Ovest. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fatta eccezione per quelle del soggiorno, dipinte con una tinteggiatura nuvolata di colore beige-sabbia. Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con gres di colore chiaro e finitura opaca, come pure i rivestimenti di bagno e cucina. La pavimentazione dei balconi è in mattonelle di klinker di formato rettangolare e colore rosso mattone, posate a spina di pesce. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, tapparelle in p.v.c. e grate metalliche. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico ed riscaldamento sono realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata in un locale tecnico condominiale posto al piano terra. Sono presenti, inoltre, gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas. Sebbene l'immobile risultasse gravato da un eccessivo accumulo di beni mobili e necessitasse di interventi di ordinaria pulizia, lo stato conservativo globale può considerarsi normale e coerente con l'epoca di costruzione del fabbricato. Per maggiore approfondimento di quanto sopra descritto, si allega la documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

Il fabbricato è dotato di una corte con fondo pavimentato che circonda per intero il fabbricato. La maggiore estensione di tale corte è utilizzata dai condomini per la sosta ed il transito delle proprie auto, la porzione rimanente è utilizzata come connettivo o a scopo ornamentale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 231, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 147.125,00

METODO DI STIMA

Il metodo con cui si è effettuato la stima è quello "comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili. La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, già descritte in precedenza. Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano invece le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, acquisendo i valori da confrontarsi da:

- **BANCA DATI OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate): tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al comune di San Cesario riferiti alla zona "Centrale/Centro Urbano", primo semestre 2025 (ultimo disponibile). Detti valori, sono inoltre riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "Abitazioni civili", con uno stato conservativo normale. I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti: ABITAZIONI CIVILI - VALORE DI MERCATO MINIMO = 1.300,00 €/mq VALORE DI MERCATO MASSIMO = 1.850,00 €/mq. Si assumerà come parametro il valore medio:
V.U.1 (Valore unitario 1) = 1.575,00 €/mq
- **BORSINO IMMOBILIARE**: in esso sono riportati dei valori "statistici", aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale dai principali portali immobiliari nazionali, da referenti locali, dall'Agenda delle Entrate OMI, e dall'Istat e Banca D'Italia. I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e ad un'unità immobiliare "tipo", in questo caso ad uso residenziale, e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Anche in questo caso il territorio si divide per ambiti territoriali omogenei, l'area di interesse è stata individuata tramite ricerca per toponimo.
I valori riferiti ad "abitazioni in stabili di fascia media" per superficie commerciale sono i seguenti: VALORE MINIMO = 1.131,00 €/mq VALORE MEDIO = 1.472,00 €/mq VALORE MASSIMO = 1.813,00€/mq.
Si assumerà come parametro il valore medio:
V.U.2 (Valore unitario 2) = 1.472,00 €/mq
- **OPERATORI LOCALI**: al fine di acquisire ulteriori elementi di confronto sono state condotte indagini presso gli operatori locali ed i siti di annunci immobiliari. Attualmente presso la zona di interesse, per gli immobili residenziali aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano come segue:
ABITAZIONI – valori oscillanti tra 1.870,00 €/mq, 1.630,00 €/mq e 1.6090,00 €/mq. Si assumerà, come parametro, il valore medio:
V.U.3 (Valore unitario 3) = 1.530,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

Il valore di un immobile finito, con caratteristiche medie e collocazione prossima a quella del bene in oggetto può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente definiti, derivanti dalle tre fonti. Si procederà di seguito a sommarli ed effettuare la media:

V.U.M. (Valore unitario medio) = (V.U.1 + V.U.2 + V.U.3) /3

V.U.M.(Valore unitario medio) = (1.575,00 €/mq + 1.472,00 €/mq + 1.530,00 €/mq) /3 = 1.525,67 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO CON COEFFICIENTE DI MERITO

L'insieme dei fattori descritti nei precedenti paragrafi ed in particolare la vetustà del fabbricato, lo stato manutentivo e conservativo dello stabile e dell'abitazione, la pluralità di affacci, la presenza di balconi di grandi dimensioni, la posizione particolarmente centrale e ben servita, hanno determinato un coefficiente di merito (K) pari a 0,82. Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato unitario da riferirsi al bene:

V.U.a (Valore unitario per abitazione) = V.U.M. x K

V.U.a (Valore unitario per abitazione) = 1.525,67 €/mq x 0,82 = 1.251,05 €/mq, approssimabile a 1.250,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Cesareo (RM) - Via Filippo Corridoni n. 352, piano 1	117,70 mq	1.250,00 €/mq	€ 147.125,00	100,00%	€ 147.125,00
Valore di stima:					€ 147.125,00

DEPREZZAMENTI

Sul valore iniziale di stima sarà decurtato l'importo di € 6.500,00, ovvero la somma dei costi preventivati per la sanatoria del bene (spese per competenze tecniche, sanzione e diritti).

In aggiunta al sopradescritto deprezzamento, sarà applicato al valore di stima dei beni un abbattimento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi, secondo quanto richiesto nell'atto di nomina.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati (10% del valore stimato)	14.712,50	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica dell'abitazione (spese tecniche)	6.500,00	€
VALORE FINALE DI STIMA	125.912,50	€

Valore finale di stima: € 125.912,50 arrotondabile ad € 126.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo. Le verifiche circa la preesistenza hanno riguardato esclusivamente la porzione immobiliare in oggetto e non le parti condominiali, il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno ed i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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.

Guidonia Montecelio, li 03/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciamarone Ida

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato anagrafico (Aggiornamento 17/09/2024)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 4 Visure (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Richiesta ed esiti ricerche Ufficio Agenzia delle Entrate e contratti di locazione (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 1 Richiesta ed esito Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ Altri allegati – Richiesta ed esiti ricerche Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 07/04/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati – Quotazioni banche dati mercato immobiliare
- ✓ Altri allegati - Prova delle comunicazioni trasmesse alle parti



LOTTO UNICO**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Filippo Corridoni n. 352, piano 1

L'unità immobiliare pignorata è situata al primo piano e presenta una distribuzione degli spazi interni razionale e ben definita, con un'altezza utile dei solai pari a 3,00 metri. L'accesso principale introduce direttamente nell'ampio soggiorno, che costituisce il nucleo della zona giorno insieme alla cucina abitabile che vi si affaccia tramite la delimitazione di un muro basso. Un disimpegno centrale organizza il passaggio verso la zona notte e i servizi, dove si collocano due camere da letto e un vano destinato a studio. Completano la consistenza interna un bagno finestrato dotato di wc, bidet, lavabo e vasca e un piccolo ambiente adibito a bagno, dotato di lavabo, wc e doccia. L'appartamento vanta una notevole dotazione di spazi esterni, grazie a balconate perimetrali che servono quasi tutti gli ambienti principali, garantendo un'esposizione prevalente verso i quadranti Nord-Est e Sud-Ovest. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fatta eccezione per quelle del soggiorno, dipinte con una tinteggiatura nuvolata di colore beige-sabbia. Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con gres di colore chiaro e finitura opaca, come pure i rivestimenti di bagno e cucina. La pavimentazione dei balconi è in mattonelle di klinker di formato rettangolare e colore rosso mattone, posate a spina di pesce. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, tapparelle in p.v.c. e grate metalliche. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico ed riscaldamento sono realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata in un locale tecnico condominiale posto al piano terra. Sono presenti, inoltre, gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas. Sebbene l'immobile risultasse gravato da un eccessivo accumulo di beni mobili e necessitasse di interventi di ordinaria pulizia, lo stato conservativo globale può considerarsi normale e coerente con l'epoca di costruzione del fabbricato. Per maggiore approfondimento di quanto sopra descritto, si allega la documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

Il fabbricato è dotato di una corte con fondo pavimentato che circonda per intero il fabbricato. La maggiore estensione di tale corte è utilizzata dai condomini per la sosta ed il transito delle proprie auto, la porzione rimanente è utilizzata come connettivo o a scopo ornamentale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 231, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: In merito alla normativa urbanistica riguardante l'area occupata dall'immobile pignorato, l'Amministrazione del Comune di San Cesareo ha rilasciato il C.D.U. n. 200/2025 prot. n. 23392 del 21/10/2025, riportato tra gli allegati. Da tale certificato si apprende che l'area ricade in Zona B, Sottozona B2 "Completamento edilizio a 90 ab/ha" del P.R.G. approvato con D.G.R. n. 2857 del 11/05/1982. Inoltre, l'area è interessata dai seguenti vincoli:

- Protezione delle zone di interesse archeologico da P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021, pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021;
- Zona dichiarata sismica, Zona 2, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- Aree di protezione a salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio e Pantano Borghese, individuate con deliberazione di Giunta Regionale 2 novembre 2012, n. 537, pubblicata sul B.U.R. n. 67 del 27 novembre 2012.

Prezzo base d'asta: €. 126.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Via Filippo Corridoni n. 352, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 231, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	117,70 mq
Stato conservativo:	La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare normale. Si segnala tuttavia che in corrispondenza del balcone esposto a Sud-Est, si riscontrano evidenti fenomeni di degrado dell'intonaco sia sul frontalino che sull'intradosso del solaio superiore (piano secondo). Tali ammaloramenti sono riconducibili a infiltrazioni meteoriche, favorite con ogni probabilità dal deterioramento dell'impermeabilizzazione o della sigillatura tra la pavimentazione e il bordo in travertino. L'esterno del fabbricato appare in buono stato di manutenzione generale.		
Descrizione:	L'unità immobiliare pignorata è situata al primo piano e presenta una distribuzione degli spazi interni razionale e ben definita, con un'altezza utile dei solai pari a 3,00 metri. L'accesso principale introduce direttamente nell'ampio soggiorno, che costituisce il nucleo della zona giorno insieme alla cucina abitabile che vi si affaccia tramite la delimitazione di un muro basso. Un disimpegno centrale organizza il passaggio verso la zona notte e i servizi, dove si collocano due camere da letto e un vano destinato a studio. Completano la consistenza interna un bagno finestrato dotato di wc, bidet, lavabo e vasca e un piccolo ambiente adibito a bagno, dotato di lavabo, wc e doccia. L'appartamento vanta una notevole dotazione di spazi esterni, grazie a balconate perimetrali che servono quasi tutti gli ambienti principali, garantendo un'esposizione prevalente verso i quadranti Nord-Est e Sud-Ovest. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fatta eccezione per quelle del soggiorno, dipinte con una tinteggiatura nuvolata di colore beige-sabbia. Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con gres di colore chiaro e finitura opaca, come pure i rivestimenti di bagno e cucina. La pavimentazione dei balconi è in mattonelle di klinker di formato rettangolare e colore rosso mattone, posate a spina di pesce. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, tapparelle in p.v.c. e grate metalliche. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico ed riscaldamento sono realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata in un locale tecnico condominiale posto al piano terra. Sono presenti, inoltre, gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas. Sebbene l'immobile risultasse gravato da un eccessivo accumulo di beni mobili e necessitasse di interventi di ordinaria pulizia, lo stato conservativo globale può considerarsi normale e coerente con l'epoca di costruzione del fabbricato. Per maggiore approfondimento di quanto sopra descritto, si allega la documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo. Il fabbricato è dotato di una corte con fondo pavimentato che circonda per intero il fabbricato. La maggiore estensione di tale corte è utilizzata dai condomini per la sosta ed il transito delle proprie auto, la porzione rimanente è utilizzata come connettivo o a scopo ornamentale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato		