

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.

promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

VIA SANTA BRIGIDA, 39

80100 - Napoli (NA)

BANCA MPS

contro



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.272,00	19



In data 04/06/2024, il sottoscritto Ing. Marziale Luca, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIALE TRIESTE N. 20, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE



Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo piano di VIALE TRIESTE, 20 in GUIDONIA MONTECELIO (RM). L'appartamento risulta composto da 5 vani catastali.

Descrizione del Fabbricato e Contesto Urbano

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile staggito è una palazzina plurifamiliare di tipo residenziale, sviluppata su tre piani fuori terra più un volume mansardato al livello superiore. La facciata principale è rivestita in intonaco civile color arancio/terracotta, caratterizzata da fasce orizzontali più scure che segnano i piani e presenta ampi balconi con ringhiere metalliche. Lo stato generale è discreto, tipico di un immobile datato. Si notano segni di invecchiamento e usura dell'intonaco, che suggerirebbero la necessità di un intervento di tinteggiatura e manutenzione ordinaria per la facciata. Le ringhiere dei balconi appaiono necessitare di verifica e un eventuale trattamento antiruggine. Sulla facciata sono presenti molteplici installazioni non integrate (unità esterne di condizionatori e parabole satellitari) che richiederebbero una valutazione per l'impatto sul decoro e, potenzialmente, un accertamento di conformità urbanistica/condominiale. L'edificio è situato nel contesto urbano consolidato di Villanova di Guidonia, con una prevalenza di palazzine residenziali simili. La zona è ben servita, ospitando attività commerciali di riferimento. Viale Trieste è un'arteria locale importante, che garantisce oltre al servizio di trasporto pubblico, anche la disponibilità di parcheggi, garantita dalla presenza di stalli su strada adiacenti il marciapiede.

Ingresso portone esterno - Vano scale

L'accesso all'edificio avviene mediante un portoncino d'ingresso a vetri con telaio e grata metallica che conduce in un androne condominiale di aspetto semplice e funzionale. La pavimentazione dei pianerottoli e dell'androne è in marmittoni o graniglia di colore chiaro con screziature (effetto "seminato"). Le pareti presentano un rivestimento basso in listelli di materiale ceramico chiaro in verticale, per proteggere l'intonaco. Il vano scale si presenta stretto e sviluppato verticalmente, con una rampa a vista. I gradini sono in pietra, delimitati da una ringhiera in ferro con disegno lineare, priva di particolari elementi di pregio, ma solida. Lungo la tromba delle scale sono presenti finestre verticali, che assicurano luce naturale alle scale e ai piani superiori. Non v'è presenza di ascensore. Lo stato manutentivo complessivo delle aree comuni interne (androne e vano scale) appare funzionale ma datato.

Ingresso/soggiorno con angolo cottura

L'ingresso all'unità immobiliare staggita si apre dal vano scale mediante un portoncino blindato simil legno direttamente su una zona giorno open space di tipo moderno. La pavimentazione dell'intera area living è in piastrelle di ceramica chiare. La zona è dotata di un impianto di climatizzazione autonomo con split installato a parete. L'adiacente angolo cottura presenta una linea moderna con mobili chiari e un paraschizzi piastrellato.



Le finiture sono semplici ma attuali, e non si rilevano né elementi di particolare pregio né segni di degrado o ammaloramento. Lo stato manutentivo è molto buono, verosimilmente poiché frutto di una recente opera di ristrutturazione. La zona giorno appare luminosa e recentemente ristrutturata: il soggiorno, in particolare, serve da accesso ad un balcone tramite una portafinestra con infissi moderni alluminio. Il balcone presenta una pavimentazione in piastrelle di colore rosso mattone ed è delimitato da una ringhiera metallica scura a disegno semplice che appare robusta. L'infisso che conduce all'esterno è protetto da una grata metallica arrugginita e deteriorata, che necessita di un eventuale ripristino o riverniciatura. Sulla parete esterna è installata una caldaia protetta da un armadietto metallico bianco, che si presenta danneggiato. Nonostante la struttura sia solida, il balcone necessita di manutenzione, in particolare sul ripristino della grata e dell'armadietto della caldaia, la cui corretta funzionalità non è stata accertata al momento dell'accesso.

Bagno

Il bagno è di dimensioni medio-piccole (circa 6 mq) e presenta una divisione funzionale degli spazi. Le pareti sono rivestite con piastrelle chiare posate in diagonale, alternate a zone con rivestimento a mosaico di pietra o piastrelle a effetto sasso dietro la zona lavabo e nella doccia. La parte superiore delle pareti è tinteggiata di un colore caldo. La pavimentazione è in piastrelle chiare a tinta unita, posate in diagonale. I sanitari sono in ceramica di colore chiaro e sono di tipo tradizionale (non sospesi). Il lavabo è integrato in un ampio piano in piastrelle (o ceramica a piastrellatura finta) con una finitura rustica/grezza e sostenuto da una colonna o un mobile sottostante. La doccia è separata da un box doccia in vetro e profili bianchi e presenta un rivestimento interno a mosaico o piastrelle quadrate di colore più scuro, a contrasto. È presente una finestra a battente in PVC bianco che fornisce luce naturale e ventilazione. Lo stato manutentivo è generalmente buono, e lo stile e le finiture appaiono tipiche di una ristrutturazione abbastanza recente. Non sono evidenti gravi ammaloramenti strutturali.

Camera da letto n. 1

L'accesso alla zona notte avviene tramite un disimpegno/corridoio ben definito, caratterizzato dalla presenza di archi a tutto sesto alle estremità, che separano visivamente gli ambienti. Il corridoio presenta pavimentazione in piastrelle chiare posate in diagonale e pareti chiare, con elementi verticali in legno scuro a incorniciare gli archi. Una porta-finestra in fondo al corridoio garantisce luce naturale. Da questo corridoio si accede alle restanti stanze della zona notte. La camera da letto n. 2 è un ambiente di medie dimensioni, con pareti tinteggiate di bianco. La stanza riceve luce da una finestra a due ante in PVC/alluminio bianco, moderna e dotata di un piccolo davanzale. Sotto la finestra è installato un radiatore che fa parte dell'impianto di riscaldamento governato dalla caldaia su rappresentata. È presente anche uno split di condizionamento/pompa di calore installato a parete. La porta d'accesso alla camera è una porta scorrevole interna con stipite in legno chiaro, soluzione che ottimizza lo spazio. Lo stato dell'ambiente è buono, coerente con il resto dell'appartamento, essendo anch'esso stato evidentemente ristrutturato di recente. Le finiture sono semplici ma moderne. Non si rilevano parti ammalorate o elementi che richiedano ripristino immediato.

Camera da Letto n. 2 con ripostiglio

Sempre dal corridoio/disimpegno, si accede ad una seconda camera da letto matrimoniale, che si presenta come un ambiente di taglio regolare, luminoso e caratterizzato da finiture moderne e pulite. Le pareti sono tinteggiate in bianco e il pavimento è in piastrelle di ceramica chiare posate in diagonale, coerentemente con il resto dell'appartamento, suggerendo una recente ristrutturazione. L'illuminazione è fornita da una portafinestra e da un lampadario a sospensione decorativo con elementi pendenti. Anche qui è presente un radiatore. Una porta interna conduce a un locale accessorio utilizzato come ripostiglio o zona lavanderia/stireria. Lo stato della camera è molto buono. Le pareti, il pavimento sono moderni e ben conservati. Non si rilevano parti ammalorate o elementi da ripristinare se non per una normale pulizia o riorganizzazione. Da tale ambiente è possibile accedere ad un piccolo balcone aggettante mediante la portafinestra presente. Quest'ultima è protetta esternamente da grate di sicurezza apribili a battente, realizzate in materiale metallico. Tali infissi di sicurezza appaiono funzionali ma esteticamente datati, il design molto fitto limita l'impatto visivo e luminoso all'interno degli ambienti. La loro conformità urbanistica non è in

discussione, essendo installazioni di sicurezza standard, ma mostrano segni di usura e leggera scrostatura della vernice, con inizio di ossidazione in alcuni punti, soprattutto in prossimità dei giunti, richiedendo un ripristino mediante pulizia e riverniciatura protettiva per preservarne l'integrità. Sul balcone si rinviene l'unità esterna di un impianto di condizionamento a pompa di calore ed un'antenna parabolica che certamente inficiano l'estetica della facciata. Le ringhiere in metallo che delimitano questo piccolo balcone esterno mostrano segni di usura e ruggine. Appare quindi necessaria una riverniciatura protettiva della ringhiera oltre a un intervento di manutenzione estetica più ampio sull'edificio e le sue facciate.

Camera letto n. 3

Sempre dal corridoio/disimpegno principale si accede ad una piccola stanza con un layout stretto e allungato, utilizzata come piccolo soggiorno/camera da letto. La camera si presenta con pareti chiare e pavimento piastrellato ed è dotata di una finestra singola che garantisce aria e luce naturale. Al di sotto della finestra, si rinviene un termosifone, anch'esso collegato all'impianto di riscaldamento autonomo dell'appartamento. Le finiture appaiono di semplice fattura. L'ambiente è in condizioni apparentemente buone, sebbene vada rilevato come la conformazione stessa della stanza, anche a causa della presenza del mobilio trovato al momento del sopralluogo, sembrano ridurre la percezione dello spazio e, in generale, la sua vivibilità. Non si notano particolari segni di danni strutturali o muffa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIALE TRIESTE N. 20, interno 2, 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:

- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

l'unità immobiliare nel suo insieme confina:

- a nord con distacco verso la p.lla 388;
- a sud con la residua p.lla 392, parte con il sub.4 e parte con in vano scala condominiale;
- ad est con con la residua p.lla 392;
- ad ovest con strada comunale di Viale Trieste.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	3,80 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				103,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione. L'androne del vano scala condominiale necessita di manutenzione ordinaria e lo stesso risulta privo di energia elettrica per divergenze tra i condomini in merito all'utenza elettrica. Non è presente amministrazione condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1988 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 22, Part. 318, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 VANI

	Superficie catastale 104 mq Rendita € 0,87 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 22, Part. 318, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 104 mq Rendita € 413,17 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 29/05/2008	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 22, Part. 318, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 104 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 29/05/2008 al 29/05/2008	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 392, Sub. 502, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 104 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 29/05/2008 al 29/05/2009	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 392, Sub. 502, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 104 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 29/05/2009 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 392, Sub. 502, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 104 mq Rendita € 309,87 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	28	392	502	1	A4	2	5 VANI	104 mq	309,87 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' presente una diversa distribuzione degli spazi interni (spostamento vano porta); sarà necessario aggiornamento catastale, successivo a pratica edilizia in sanatoria ai sensi art.6 bis comma 5 DPR 380/01.

PRECISAZIONI

Il misuratore dell'utenza idrica è posto all'interno dell'unità immobiliare di terzi, posta al piano ultimo. Sarebbe opportuno che l'aggiudicatario richieda lo spostamento del contatore a l'ente gestore del servizio idrico (Acea Ato2 spa). I costi stimati, saranno detratti dal valore di stima.
il vano scala risulta privo di energia elettrica così come il citofono.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un normale stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato di maggior consistenza, edificato in più epoche, presenta una struttura mista tra muratura portante e struttura in cemento armato mentre le strutture orizzontali sono in laterocemento da quanto si è potuto constatare.

la copertura è terrazza praticabile.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate mentre la pavimentazione è in gress porcellanato di buona fattura.

Gli infissi esterni sono in metallo con vetrocamera in buono stato di conservazione e dotate di grate metalliche di sicurezza mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico risulta funzionante, anche se non si è rinvenuta la certificazione dello stesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori ed il loro nucleo familiare. Gli stessi risultano molto collaborativi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/04/1988 al		ATTO DI EDIFICAZIONE SU AREA URBANA

07/07/1989	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		23/04/1988		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/1989 al 29/05/2008	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO GIANCARLO POLLERA	07/07/1989	66782	8992
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 2	11/07/1989	25966	17829
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2017 al 25/03/2025	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO ANNIBALI FABRIZIO	07/06/2017	1802	1468
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 2	09/06/2017	26877	18540
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 09/06/2017
Reg. gen. 26884 - Reg. part. 4649
Quota: 1/1
Importo: € 167.937,04
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CUTELARE**
Trascritto a ROMA 2 il 04/03/2024
Reg. gen. 11404 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato di maggior consistenza è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n.2 del 1956; n.379/68, e DIA prot.1874 del 18/06/2000.

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'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare presenta minime difformità interne, regolarizzabile ai sensi art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001.



- 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIALE TRIESTE N. 20, interno 2, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo piano di VIALE TRIESTE, 20 in GUIDONIA MONTECELIO (RM). L'appartamento risulta composto da 5 vani catastali. Descrizione del Fabbricato e Contesto Urbano Il fabbricato in cui è inserito l'immobile staggito è una palazzina plurifamiliare di tipo residenziale, sviluppata su tre piani fuori terra più un volume mansardato al livello superiore. La facciata principale è rivestita in intonaco civile color arancio/terracotta, caratterizzata da fasce orizzontali più scure che segnano i piani e presenta ampi balconi con ringhiere metalliche. Lo stato generale è discreto, tipico di un immobile datato. Si notano segni di invecchiamento e usura dell'intonaco, che suggerirebbero la necessità di un intervento di tinteggiatura e manutenzione ordinaria per la facciata. Le ringhiere dei balconi appaiono necessitare di verifica e un eventuale trattamento antiruggine. Sulla facciata sono presenti molteplici installazioni non integrate (unità esterne di condizionatori e parabole satellitari) che richiederebbero una valutazione per l'impatto sul decoro e, potenzialmente, un accertamento di conformità urbanistica/condominiale. L'edificio è situato nel contesto urbano consolidato di Villanova di Guidonia, con una prevalenza di palazzine residenziali simili. La zona è ben servita, ospitando attività commerciali di riferimento. Viale Trieste è un'arteria locale importante, che garantisce oltre al servizio di trasporto pubblico, anche la disponibilità di parcheggi, garantita dalla presenza di stalli su strada adiacenti il marciapiede. Ingresso portone esterno - Vano scale L'accesso all'edificio avviene mediante un portoncino d'ingresso a vetri con telaio e grata



metallica che conduce in un androne condominiale di aspetto semplice e funzionale. La pavimentazione dei pianerottoli e dell'androne è in marmittoni o graniglia di colore chiaro con screziature (effetto "seminato"). Le pareti presentano un rivestimento basso in listelli di materiale ceramico chiaro in verticale, per proteggere l'intonaco. Il vano scale si presenta stretto e sviluppato verticalmente, con una rampa a vista. I gradini sono in pietra, delimitati da una ringhiera in ferro con disegno lineare, priva di particolari elementi di pregio, ma solida. Lungo la tromba delle scale sono presenti finestre verticali, che assicurano luce naturale alle scale e ai piani superiori. Non v'è presenza di ascensore. Lo stato manutentivo complessivo delle aree comuni interne (androne e vano scale) appare funzionale ma datato. Ingresso/soggiorno con angolo cottura L'ingresso all'unità immobiliare staggita si apre dal vano scale mediante un portoncino blindato simil legno direttamente su una zona giorno open space di tipo moderno. La pavimentazione dell'intera area living è in piastrelle di ceramica chiare. La zona è dotata di un impianto di climatizzazione autonomo con split installato a parete. L'adiacente angolo cottura presenta una linea moderna con mobili chiari e un paraschizzi piastrellato. Le finiture sono semplici ma attuali, e non si rilevano né elementi di particolare pregio né segni di degrado o ammaloramento. Lo stato manutentivo è molto buono, verosimilmente poiché frutto di una recente opera di ristrutturazione. La zona giorno appare luminosa e recentemente ristrutturata: il soggiorno, in particolare, serve da accesso ad un balcone tramite una portafinestra con infissi moderni alluminio. Il balcone presenta una pavimentazione in piastrelle di colore rosso mattone ed è delimitato da una ringhiera metallica scura a disegno semplice che appare robusta. L'infisso che conduce all'esterno è protetto da una grata metallica arrugginita e deteriorata, che necessita di un eventuale ripristino o riverniciatura. Sulla parete esterna è installata una caldaia protetta da un armadietto metallico bianco, che si presenta danneggiato. Nonostante la struttura sia solida, il balcone necessita di manutenzione, in particolare sul ripristino della grata e dell'armadietto della caldaia, la cui corretta funzionalità non è stata accertata al momento dell'accesso. Bagno Il bagno è di dimensioni medio-piccole (circa 6 mq) e presenta una divisione funzionale degli spazi. Le pareti sono rivestite con piastrelle chiare posate in diagonale, alternate a zone con rivestimento a mosaico di pietra o piastrelle a effetto sasso dietro la zona lavabo e nella doccia. La parte superiore delle pareti è tinteggiata di un colore caldo. La pavimentazione è in piastrelle chiare a tinta unita, posate in diagonale. I sanitari sono in ceramica di colore chiaro e sono di tipo tradizionale (non sospesi). Il lavabo è integrato in un ampio piano in piastrelle (o ceramica a piastrellatura finta) con una finitura rustica/grezza e sostenuto da una colonna o un mobile sottostante. La doccia è separata da un box doccia in vetro e profili bianchi e presenta un rivestimento interno a mosaico o piastrelle quadrate di colore più scuro, a contrasto. È presente una finestra a battente in PVC bianco che fornisce luce naturale e ventilazione. Lo stato manutentivo è generalmente buono, e lo stile e le finiture appaiono tipiche di una ristrutturazione abbastanza recente. Non sono evidenti gravi ammaloramenti strutturali. Camera da letto n. 1 L'accesso alla zona notte avviene tramite un disimpegno/corridoio ben definito, caratterizzato dalla presenza di archi a tutto sesto alle estremità, che separano visivamente gli ambienti. Il corridoio presenta pavimentazione in piastrelle chiare posate in diagonale e pareti chiare, con elementi verticali in legno scuro a incorniciare gli archi. Una porta-finestra in fondo al corridoio garantisce luce naturale. Da questo corridoio si accede alle restanti stanze della zona notte. La camera da letto n. 2 è un ambiente di medie dimensioni, con pareti tinteggiate di bianco. La stanza riceve luce da una finestra a due ante in PVC/alluminio bianco, moderna e dotata di un piccolo davanzale. Sotto la finestra è installato un radiatore che fa parte dell'impianto di riscaldamento governato dalla caldaia su rappresentata. È presente anche uno split di condizionamento/pompa di calore installato a parete. La porta d'accesso alla camera è una porta scorrevole interna con stipite in legno chiaro, soluzione che ottimizza lo spazio. Lo stato dell'ambiente è buono, coerente con il resto dell'appartamento, essendo anch'esso stato evidentemente ristrutturato di recente. Le finiture sono semplici ma moderne. Non si rilevano parti ammalorate o elementi che richiedano ripristino immediato. Camera da Letto n. 2 con ripostiglio Sempre dal corridoio/disimpegno, si accede ad una seconda camera da letto matrimoniale, che si presenta come un ambiente di taglio regolare, luminoso e caratterizzato da finiture moderne e pulite. Le pareti sono tinteggiate in bianco e il pavimento è in piastrelle di ceramica chiare posate in diagonale,

coerentemente con il resto dell'appartamento, suggerendo una recente ristrutturazione. L'illuminazione è fornita da una porta-finestra e da un lampadario a sospensione decorativo con elementi pendenti. Anche qui è presente un radiatore. Una porta interna conduce a un locale accessorio utilizzato come ripostiglio o zona lavanderia/stireria. Lo stato della camera è molto buono. Le pareti, il pavimento sono moderni e ben conservati. Non si rilevano parti ammalorate o elementi da ripristinare se non per una normale pulizia o riorganizzazione. Da tale ambiente è possibile accedere ad un piccolo balcone aggettante mediante la porta-finestra presente. Quest'ultima è protetta esternamente da grate di sicurezza apribili a battente, realizzate in materiale metallico. Tali infissi di sicurezza appaiono funzionali ma esteticamente datati, il design molto fitto limita l'impatto visivo e luminoso all'interno degli ambienti. La loro conformità urbanistica non è in discussione, essendo installazioni di sicurezza standard, ma mostrano segni di usura e leggera scrostatura della vernice, con inizio di ossidazione in alcuni punti, soprattutto in prossimità dei giunti, richiedendo un ripristino mediante pulizia e riverniciatura protettiva per preservarne l'integrità. Sul balcone si rinviene l'unità esterna di un impianto di condizionamento a pompa di calore ed un'antenna parabolica che certamente inficiano l'estetica della facciata. Le ringhiere in metallo che delimitano questo piccolo balcone esterno mostrano segni di usura e ruggine. Appare quindi necessaria una riverniciatura protettiva della ringhiera oltre a un intervento di manutenzione estetica più ampio sull'edificio e le sue facciate. Camera letto n. 3 Sempre dal corridoio/disimpegno principale si accede ad una piccola stanza con un layout stretto e allungato, utilizzata come piccolo soggiorno/camera da letto. La camera si presenta con pareti chiare e pavimento piastrellato ed è dotata di una finestra singola che garantisce aria e luce naturale. Al di sotto della finestra, si rinviene un termosifone, anch'esso collegato all'impianto di riscaldamento autonomo dell'appartamento. Le finiture appaiono di semplice fattura. L'ambiente è in condizioni apparentemente buone, sebbene vada rilevato come la conformazione stessa della stanza, anche a causa della presenza del mobilio trovato al momento del sopralluogo, sembrano ridurre la percezione dello spazio e, in generale, la sua vivibilità. Non si notano particolari segni di danni strutturali o muffa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 392, Sub. 502, Zc. 1, Categoria A4Valore di stima del bene: € 103.080,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, supportato dai valori desunti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, adottando i dovuti coefficienti correttivi in relazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di € 1.000,00 (mille//00)

L'unità immobiliare presenta minime difformità interne, regolarizzabile ai sensi art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001 (costo stimato sinteticamente in € 3.000,00);

Spostamento del contatore dell'acqua e predisposizione di nuovo impianto di adduzione per un costo stimato in via prudenziale di € 4.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - VIALE TRIESTE N. 20, interno 2, piano 1	103,08 mq	1.000,00 €/mq	€ 103.080,00	100,00%	€ 103.080,00

Valore di stima: € 103.080,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario del 10% del valore, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e oneri gravanti sul bene	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione / spostamento contatore acqua e rifacimento impianto di adduzione	4.500,00	€

Valore finale di stima: € 85.272,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il misuratore dell'utenza idrica è posto all'interno dell'unità immobiliare di terzi, posta al piano ultimo. Sarebbe opportuno che l'aggiudicatario richieda lo spostamento del contatore a l'ente gestore del servizio idrico. I costi saranno detratti dal valore di stima (stimati sinteticamente in € 4.500,00) il vano scala risulta privo di energia elettrica così come il citofono.

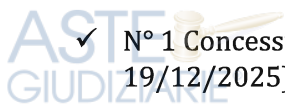
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 09/02/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto proprietà Rep.1802 del 2017 (Aggiornamento al 19/12/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA REP. 66782 DEL 1989 (Aggiornamento al 19/12/2025)



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ultimo titolo abilitativo DIA prot.1874 del 18/01/2000 (Aggiornamento al 19/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 19/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 19/12/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Sovrapposizione mappa catastale su immagine satellitare (Aggiornamento al 19/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale sub.502 (Aggiornamento al 19/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto (Aggiornamento al 19/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica sub. 502 (Aggiornamento al 19/12/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIALE TRIESTE N. 20, interno 2, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo piano di VIALE TRIESTE, 20 in GUIDONIA MONTECELIO (RM). L'appartamento risulta composto da 5 vani catastali. Descrizione del Fabbricato e Contesto Urbano Il fabbricato in cui è inserito l'immobile staggito è una palazzina plurifamiliare di tipo residenziale, sviluppata su tre piani fuori terra più un volume mansardato al livello superiore. La facciata principale è rivestita in intonaco civile color arancio/terracotta, caratterizzata da fasce orizzontali più scure che segnano i piani e presenta ampi balconi con ringhiere metalliche. Lo stato generale è discreto, tipico di un immobile datato. Si notano segni di invecchiamento e usura dell'intonaco, che suggerirebbero la necessità di un intervento di tinteggiatura e manutenzione ordinaria per la facciata. Le ringhiere dei balconi appaiono necessitare di verifica e un eventuale trattamento antiruggine. Sulla facciata sono presenti molteplici installazioni non integrate (unità esterne di condizionatori e parabole satellitari) che richiederebbero una valutazione per l'impatto sul decoro e, potenzialmente, un accertamento di conformità urbanistica/condominiale. L'edificio è situato nel contesto urbano consolidato di Villanova di Guidonia, con una prevalenza di palazzine residenziali simili. La zona è ben servita, ospitando attività commerciali di riferimento. Viale Trieste è un'arteria locale importante, che garantisce oltre al servizio di trasporto pubblico, anche la disponibilità di parcheggi, garantita dalla presenza di stalli su strada adiacenti il marciapiede. Ingresso portone esterno - Vano scale L'accesso all'edificio avviene mediante un portoncino d'ingresso a vetri con telaio e grata metallica che conduce in un androne condominiale di aspetto semplice e funzionale. La pavimentazione dei pianerottoli e dell'androne è in marmittoni o graniglia di colore chiaro con screziature (effetto "seminato"). Le pareti presentano un rivestimento basso in listelli di materiale ceramico chiaro in verticale, per proteggere l'intonaco. Il vano scale si presenta stretto e sviluppato verticalmente, con una rampa a vista. I gradini sono in pietra, delimitati da una ringhiera in ferro con disegno lineare, priva di particolari elementi di pregio, ma solida. Lungo la tromba delle scale sono presenti finestre verticali, che assicurano luce naturale alle scale e ai piani superiori. Non v'è presenza di ascensore. Lo stato manutentivo complessivo delle aree comuni interne (androne e vano scale) appare funzionale ma datato. Ingresso/soggiorno con angolo cottura L'ingresso all'unità immobiliare staggita si apre dal vano scale mediante un portoncino blindato simil legno direttamente su una zona giorno open space di tipo moderno. La pavimentazione dell'intera area living è in piastrelle di ceramica chiare. La zona è dotata di un impianto di climatizzazione autonomo con split installato a parete. L'adiacente angolo cottura presenta una linea moderna con mobili chiari e un paraschizzi piastrellato. Le finiture sono semplici ma attuali, e non si rilevano né elementi di particolare pregio né segni di degrado o ammaloramento. Lo stato manutentivo è molto buono, verosimilmente poiché frutto di una recente opera di ristrutturazione. La zona giorno appare luminosa e recentemente ristrutturata: il soggiorno, in particolare, serve da accesso ad un balcone tramite una portafinestra con infissi moderni alluminio. Il balcone presenta una pavimentazione in piastrelle di colore rosso mattone ed è delimitato da una ringhiera metallica scura a disegno semplice che appare robusta. L'infisso che conduce all'esterno è protetto da una grata metallica arrugginita e deteriorata, che necessita di un eventuale ripristino o riverniciatura. Sulla parete esterna è installata una caldaia protetta da un armadietto metallico bianco, che si presenta danneggiato. Nonostante la struttura sia solida, il balcone necessita di manutenzione, in particolare sul ripristino della grata e dell'armadietto della caldaia, la cui corretta funzionalità non è stata accertata al momento dell'accesso. Bagno Il bagno è di dimensioni medio-piccole (circa 6 mq) e presenta una divisione funzionale degli spazi. Le pareti sono rivestite con piastrelle chiare posate in diagonale, alternate a zone con rivestimento a mosaico di pietra o piastrelle a effetto sasso dietro la zona lavabo e nella doccia. La parte superiore delle pareti è tinteggiata di un colore caldo. La

pavimentazione è in piastrelle chiare a tinta unita, posate in diagonale. I sanitari sono in ceramica di colore chiaro e sono di tipo tradizionale (non sospesi). Il lavabo è integrato in un ampio piano in piastrelle (o ceramica a piastrellatura finta) con una finitura rustica/grezza e sostenuto da una colonna o un mobile sottostante. La doccia è separata da un box doccia in vetro e profili bianchi e presenta un rivestimento interno a mosaico o piastrelle quadrate di colore più scuro, a contrasto. È presente una finestra a battente in PVC bianco che fornisce luce naturale e ventilazione. Lo stato manutentivo è generalmente buono, e lo stile e le finiture appaiono tipiche di una ristrutturazione abbastanza recente. Non sono evidenti gravi ammaloramenti strutturali. Camera da letto n. 1 L'accesso alla zona notte avviene tramite un disimpegno/corridoio ben definito, caratterizzato dalla presenza di archi a tutto sesto alle estremità, che separano visivamente gli ambienti. Il corridoio presenta pavimentazione in piastrelle chiare posate in diagonale e pareti chiare, con elementi verticali in legno scuro a incorniciare gli archi. Una porta-finestra in fondo al corridoio garantisce luce naturale. Da questo corridoio si accede alle restanti stanze della zona notte. La camera da letto n. 2 è un ambiente di medie dimensioni, con pareti tinteggiate di bianco. La stanza riceve luce da una finestra a due ante in PVC/alluminio bianco, moderna e dotata di un piccolo davanzale. Sotto la finestra è installato un radiatore che fa parte dell'impianto di riscaldamento governato dalla caldaia su rappresentata. È presente anche uno split di condizionamento/pompa di calore installato a parete. La porta d'accesso alla camera è una porta scorrevole interna con stipite in legno chiaro, soluzione che ottimizza lo spazio. Lo stato dell'ambiente è buono, coerente con il resto dell'appartamento, essendo anch'esso stato evidentemente ristrutturato di recente. Le finiture sono semplici ma moderne. Non si rilevano parti ammalorate o elementi che richiedano ripristino immediato. Camera da Letto n. 2 con ripostiglio Sempre dal corridoio/disimpegno, si accede ad una seconda camera da letto matrimoniale, che si presenta come un ambiente di taglio regolare, luminoso e caratterizzato da finiture moderne e pulite. Le pareti sono tinteggiate in bianco e il pavimento è in piastrelle di ceramica chiare posate in diagonale, coerentemente con il resto dell'appartamento, suggerendo una recente ristrutturazione. L'illuminazione è fornita da una porta-finestra e da un lampadario a sospensione decorativo con elementi pendenti. Anche qui è presente un radiatore. Una porta interna conduce a un locale accessorio utilizzato come ripostiglio o zona lavanderia/stireria. Lo stato della camera è molto buono. Le pareti, il pavimento sono moderni e ben conservati. Non si rilevano parti ammalorate o elementi da ripristinare se non per una normale pulizia o riorganizzazione. Da tale ambiente è possibile accedere ad un piccolo balcone aggettante mediante la porta-finestra presente. Quest'ultima è protetta esternamente da grate di sicurezza apribili a battente, realizzate in materiale metallico. Tali infissi di sicurezza appaiono funzionali ma esteticamente datati, il design molto fitto limita l'impatto visivo e luminoso all'interno degli ambienti. La loro conformità urbanistica non è in discussione, essendo installazioni di sicurezza standard, ma mostrano segni di usura e leggera scrostatura della vernice, con inizio di ossidazione in alcuni punti, soprattutto in prossimità dei giunti, richiedendo un ripristino mediante pulizia e riverniciatura protettiva per preservarne l'integrità. Sul balcone si rinviene l'unità esterna di un impianto di condizionamento a pompa di calore ed un'antenna parabolica che certamente inficiano l'estetica della facciata. Le ringhiere in metallo che delimitano questo piccolo balcone esterno mostrano segni di usura e ruggine. Appare quindi necessaria una riverniciatura protettiva della ringhiera oltre a un intervento di manutenzione estetica più ampio sull'edificio e le sue facciate. Camera letto n. 3 Sempre dal corridoio/disimpegno principale si accede ad una piccola stanza con un layout stretto e allungato, utilizzata come piccolo soggiorno/camera da letto. La camera si presenta con pareti chiare e pavimento piastrellato ed è dotata di una finestra singola che garantisce aria e luce naturale. Al di sotto della finestra, si rinviene un termosifone, anch'esso collegato all'impianto di riscaldamento autonomo dell'appartamento. Le finiture appaiono di semplice fattura. L'ambiente è in condizioni apparentemente buone, sebbene vada rilevato come la conformazione stessa della stanza, anche a causa della presenza del mobilio trovato al momento del sopralluogo, sembrano ridurre la percezione dello spazio e, in generale, la sua vivibilità. Non si notano particolari segni di danni strutturali o muffa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 392, Sub. 502, Zc. 1, Categoria A4



Destinazione urbanistica: il fabbricato di maggior consistenza è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n.2 del 1956; n.379/68, e DIA prot.1874 del 18/06/2000.

Prezzo base d'asta: € 85.272,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.272,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - VIALE TRIESTE N. 20, interno 2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 392, Sub. 502, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	103,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un normale stato di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo piano di VIALE TRIESTE, 20 in GUIDONIA MONTECELIO (RM). L'appartamento risulta composto da 5 vani catastali. Descrizione del Fabbricato e Contesto Urbano Il fabbricato in cui è inserito l'immobile staggito è una palazzina plurifamiliare di tipo residenziale, sviluppata su tre piani fuori terra più un volume mansardato al livello superiore. La facciata principale è rivestita in intonaco civile color arancio/terracotta, caratterizzata da fasce orizzontali più scure che segnano i piani e presenta ampi balconi con ringhiere metalliche. Lo stato generale è discreto, tipico di un immobile datato. Si notano segni di invecchiamento e usura dell'intonaco, che suggerirebbero la necessità di un intervento di tinteggiatura e manutenzione ordinaria per la facciata. Le ringhiere dei balconi appaiono necessitate di verifica e un eventuale trattamento antiruggine. Sulla facciata sono presenti molteplici installazioni non integrate (unità esterne di condizionatori e parabole satellitari) che richiederebbero una valutazione per l'impatto sul decoro e, potenzialmente, un accertamento di conformità urbanistica/condominiale. L'edificio è situato nel contesto urbano consolidato di Villanova di Guidonia, con una prevalenza di palazzine residenziali simili. La zona è ben servita, ospitando attività commerciali di riferimento. Viale Trieste è un'arteria locale importante, che garantisce oltre al servizio di trasporto pubblico, anche la disponibilità di parcheggi, garantita dalla presenza di stalli su strada adiacenti il marciapiede. Ingresso portone esterno - Vano scale L'accesso all'edificio avviene mediante un portoncino d'ingresso a vetri con telaio e grata metallica che conduce in un androne condominiale di aspetto semplice e funzionale. La pavimentazione dei pianerottoli e dell'androne è in marmittini o graniglia di colore chiaro con screziature (effetto "seminato"). Le pareti presentano un rivestimento basso in listelli di materiale ceramico chiaro in verticale, per proteggere l'intonaco. Il vano scale si presenta stretto e sviluppato verticalmente, con una rampa a vista. I gradini sono in pietra, delimitati da una ringhiera in ferro con disegno lineare, priva di particolari elementi di pregio, ma solida. Lungo la tromba delle scale sono presenti finestre verticali, che assicurano luce naturale alle scale e ai piani superiori. Non v'è presenza di ascensore. Lo stato manutentivo complessivo delle aree comuni interne (androne e vano scale) appare funzionale ma datato. Ingresso/soggiorno con angolo cottura L'ingresso all'unità immobiliare staggita si apre dal vano scale mediante un portoncino blindato simil legno direttamente su una zona giorno open space di tipo moderno. La pavimentazione dell'intera area living è in piastrelle di ceramica chiare. La zona è dotata di un impianto di climatizzazione autonomo con split installato a parete. L'adiacente angolo cottura presenta una linea moderna con mobili chiari e un paraschizzi piastrellato. Le finiture sono semplici ma attuali, e non si rilevano né elementi di particolare pregio né segni di degrado o ammaloramento. Lo stato manutentivo è molto buono, verosimilmente poiché frutto di una recente opera di ristrutturazione. La zona giorno appare luminosa e recentemente ristrutturata: il soggiorno, in particolare, serve da accesso ad un balcone tramite una portafinestra con infissi moderni alluminio. Il balcone presenta una pavimentazione in piastrelle di colore rosso mattone ed è delimitato da una ringhiera metallica scura a disegno semplice che appare robusta. L'infisso che conduce all'esterno è protetto da una grata metallica arrugginita e deteriorata, che necessita di un eventuale ripristino o riverniciatura. Sulla parete esterna è installata una caldaia protetta da un armadietto metallico bianco, che si presenta danneggiato. Nonostante la struttura sia solida, il balcone necessita di manutenzione, in particolare sul ripristino della grata e dell'armadietto della caldaia, la cui corretta funzionalità non è stata accertata al momento dell'accesso. Bagno Il bagno è di dimensioni medio-piccole (circa 6 mq) e presenta una divisione funzionale degli spazi. Le pareti sono rivestite con piastrelle chiare posate in diagonale, alternate a zone con rivestimento a mosaico di pietra o piastrelle a effetto sasso dietro la zona lavabo e nella doccia. La parte superiore delle pareti è tinteggiata di un colore caldo. La pavimentazione è in piastrelle chiare a tinta unita, posate in diagonale. I sanitari sono in ceramica di colore chiaro e sono di tipo tradizionale (non sospesi). Il lavabo è integrato in un ampio piano in piastrelle (o ceramica a piastrellatura finta) con una finitura rustica/grezza e sostenuto da una colonna o un mobile sottostante. La doccia è separata da un box doccia in vetro e profili bianchi e presenta un rivestimento interno a mosaico o piastrelle quadrate di colore più scuro, a contrasto. È presente una finestra a battente</p>		

in PVC bianco che fornisce luce naturale e ventilazione. Lo stato manutentivo è generalmente buono, e lo stile e le finiture appaiono tipiche di una ristrutturazione abbastanza recente. Non sono evidenti gravi ammaloramenti strutturali. Camera da letto n. 1 L'accesso alla zona notte avviene tramite un disimpegno/corridoio ben definito, caratterizzato dalla presenza di archi a tutto sesto alle estremità, che separano visivamente gli ambienti. Il corridoio presenta pavimentazione in piastrelle chiare posate in diagonale e pareti chiare, con elementi verticali in legno scuro a incorniciare gli archi. Una porta-finestra in fondo al corridoio garantisce luce naturale. Da questo corridoio si accede alle restanti stanze della zona notte. La camera da letto n. 2 è un ambiente di medie dimensioni, con pareti tinteggiate di bianco. La stanza riceve luce da una finestra a due ante in PVC/alluminio bianco, moderna e dotata di un piccolo davanzale. Sotto la finestra è installato un radiatore che fa parte dell'impianto di riscaldamento governato dalla caldaia su rappresentata. È presente anche uno split di condizionamento/pompa di calore installato a parete. La porta d'accesso alla camera è una porta scorrevole interna con stipite in legno chiaro, soluzione che ottimizza lo spazio. Lo stato dell'ambiente è buono, coerente con il resto dell'appartamento, essendo anch'esso stato evidentemente ristrutturato di recente. Le finiture sono semplici ma moderne. Non si rilevano parti ammalorate o elementi che richiedano ripristino immediato. Camera da Letto n. 2 con ripostiglio Sempre dal corridoio/disimpegno, si accede ad una seconda camera da letto matrimoniale, che si presenta come un ambiente di taglio regolare, luminoso e caratterizzato da finiture moderne e pulite. Le pareti sono tinteggiate in bianco e il pavimento è in piastrelle di ceramica chiare posate in diagonale, coerentemente con il resto dell'appartamento, suggerendo una recente ristrutturazione. L'illuminazione è fornita da una porta-finestra e da un lampadario a sospensione decorativo con elementi pendenti. Anche qui è presente un radiatore. Una porta interna conduce a un locale accessorio utilizzato come ripostiglio o zona lavanderia/stireria. Lo stato della camera è molto buono. Le pareti, il pavimento sono moderni e ben conservati. Non si rilevano parti ammalorate o elementi da ripristinare se non per una normale pulizia o riorganizzazione. Da tale ambiente è possibile accedere ad un piccolo balcone aggettante mediante la porta-finestra presente. Quest'ultima è protetta esternamente da grate di sicurezza apribili a battente, realizzate in materiale metallico. Tali infissi di sicurezza appaiono funzionali ma esteticamente datati, il design molto fitto limita l'impatto visivo e luminoso all'interno degli ambienti. La loro conformità urbanistica non è in discussione, essendo installazioni di sicurezza standard, ma mostrano segni di usura e leggera scrostatura della vernice, con inizio di ossidazione in alcuni punti, soprattutto in prossimità dei giunti, richiedendo un ripristino mediante pulizia e riverniciatura protettiva per preservarne l'integrità. Sul balcone si rinviene l'unità esterna di un impianto di condizionamento a pompa di calore ed un'antenna parabolica che certamente inficiano l'estetica della facciata. Le ringhiere in metallo che delimitano questo piccolo balcone esterno mostrano segni di usura e ruggine. Appare quindi necessaria una riverniciatura protettiva della ringhiera oltre a un intervento di manutenzione estetica più ampio sull'edificio e le sue facciate. Camera letto n. 3 Sempre dal corridoio/disimpegno principale si accede ad una piccola stanza con un layout stretto e allungato, utilizzata come piccolo soggiorno/camera da letto. La camera si presenta con pareti chiare e pavimento piastrellato ed è dotata di una finestra singola che garantisce aria e luce naturale. Al di sotto della finestra, si rinviene un termosifone, anch'esso collegato all'impianto di riscaldamento autonomo dell'appartamento. Le finiture appaiono di semplice fattura. L'ambiente è in condizioni apparentemente buone, sebbene vada rilevato come la conformazione stessa della stanza, anche a causa della presenza del mobilio trovato al momento del sopralluogo, sembrano ridurre la percezione dello spazio e, in generale, la sua vivibilità. Non si notano particolari segni di danni strutturali o muffa.

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori ed il loro nucleo familiare. Gli stessi risultano molto collaborativi.