

# TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. DOTT. ENRICO COLOGNESI

*Esecuzione Immobiliare promossa da:*

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
c/  
\*\*\*OMISSIS\*\*\*

## PERIZIA

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ARCH. MAURO MIDDEI



# TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Middei Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®  
contro

ASTE GIUDIZIARIE®

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarietà .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Stima Sintetica .....	9
Stima Analitica .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
Lotto Unico .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E. ....	13
Lotto Unico .....	13



---

## INCARICO

---

In data 23/05/2024, il sottoscritto Arch. Middei Mauro, con studio in Via Rioli, 180 - 00049 - Velletri (RM), email mauro.middei@gmail.com, PEC m.middei@pec.archrm.it, Tel. 328 8677398, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con Cantina ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Roma n.42, interno 3, piano 1

---

## DESCRIZIONE

---

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile pignorato per intero è di proprietà dell'esecutata \*\*\*OMISSIS\*\*\* e consiste in:

- Piena proprietà di un Appartamento con Cantina, posto al piano primo di un edificio, sito a Rocca Di Papa (RM) Via Roma n.42, censito al N.C.E.U. del Comune di Rocca Di Papa al foglio 10, p.lla 534, subb. 503 (Appartamento) e 504 (Cantina).

L'ingresso al lotto avviene direttamente da Via Roma tramite un cancello pedonale, da qui una serie di rampe di scale conducono ad una porta che fa da ingresso ad un corridoio comune per i due appartamenti presenti. L'appartamento si sviluppa su un unico piano ed un disimpegno distribuisce l'accesso ad un vano adibito ad Angolo cottura/ Pranzo/Soggiorno, ad un Bagno e a due Camere.

Nella "Zona Giorno", posta ad Ovest, è presente un piccolo balcone accessibile tramite portafinestra.

Al Piano Terra è presente una cantina di proprietà raggiungibile tramite le scale condominiali esterne. La corte condominiale è composta da giardini a terrazze e scale.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Le finestre esposte a Sud hanno le persiane in alluminio mentre le altre son con grate in ferro. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento e ACS è presente e sono presenti termosifoni in alluminio, ma mancano sia la Caldaia che lo Scaldabagno. L'edificio è realizzato con muratura portante tinteggiata e copertura in parte a falda spiovente ed in parte a terrazzo non praticabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con Cantina ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Roma n.42, interno 3, 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:

- \*\*\*OMISSIS\*\*\*

## CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura confina con:

- A Nord distacco su appartamento di proprietà non conosciuta distinto al N.C.E.U. al foglio 10 p.la 534 sub. 507;
- Ad Ovest, a Sud e ad Est distacco su corte condominiale.

La cantina oggetto della presente procedura confina con:

- Ad Est distacco su terrapieno;
- Ad Ovest distacco su corte comune;
- A Nord e Sud distacco su altre cantine di proprietà non conosciuta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,20 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	0,00 m	1
Balcone	3,50 mq	3,50 mq	0,3	1,05 mq	0,00 m	1
Cantina	22,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	0,00 m	T
Corte Comune	185,00 mq	185,00 mq	0,03	5,55 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Appartamento Sub. 503		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>06/08/1971</b> al <b>04/09/1996</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 534, Sub. 503 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Piano 1
Dal <b>04/09/1996</b> al	***OMISSIS*** (2/12);	Catasto <b>Fabbricati</b>

24/11/2011	***OMISSIS** (2/12); ***OMISSIS** (2/12); ***OMISSIS** (2/12); ***OMISSIS** (4/12).	Fg. 10, Part. 534, Sub. 503 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano 1
Dal 24/11/2011 al 24/07/2024	***OMISSIS**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 534, Sub. 503 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 232,41 Piano 1

Cantina sub. 504		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1971 al 04/09/1996	***OMISSIS**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 534, Sub. 504 Categoria C2 Cl.8, Cons. 22 mq Piano T
Dal 04/09/1996 al 24/11/2011	***OMISSIS** (2/12); ***OMISSIS** (2/12); ***OMISSIS** (2/12); ***OMISSIS** (2/12); ***OMISSIS** (4/12).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 534, Sub. 504 Categoria C2 Cl.8, Cons. 22 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 84,08 Piano T
Dal 24/11/2011 al 24/07/2024	***OMISSIS**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 534, Sub. 504 Categoria C2 Cl.8, Cons. 22 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 84,08 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita	Piano	Graffato
	10	534	503		A4	4	4,5	84 mq	232,41 €	1	



	10	534	504		C2	8	22 mq	25 mq	84,08 €	T	
--	----	-----	-----	--	----	---	-------	-------	---------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla planimetria catastale c'è un tramezzo che divide la "Zona Giorno" in due vani, tale tramezzatura interna può essere regolarizzata tramite la presentazione di una CILA in sanatoria.

### **PRECISAZIONI**

L'ingresso al lotto di terreno su cui insiste l'edificio, corte comune, avviene tramite un cancello pedonale posto su Via Roma, esso non è esclusivo e viene utilizzato anche dalle altre proprietà presenti nel lotto.

### **PATTI**

L'appartamento è libero e parzialmente arredato.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento si trova in un buon stato conservativo e necessità di lavori di manutenzione ordinaria.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono: la corte condominiale che è composta da scale e giardini a terrazza.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non risultano per l'appartamento oggetto di perizia servitù, censo, livello e usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è realizzato con muratura portante e copertura in parte a falda spiovente ed in parte a terrazza non praticabile.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

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.

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Rocca Di Papa (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA A1 - Tessuto Edilizio della città d'impianto" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Aree di Visuale";
- TAV B30 Foglio 388: "Aree urbanizzate del PTPR", "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" e "g) protezione delle aree boscate".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di Accesso agli atti preso il Comune di Rocca Di Papa (RM) protocollata con numero 22995 in data 18/07/2024 e del colloquio per l'U.T.C. risulta che:

Tutti i documenti relativi ai beni oggetto della presente Perizia sono andati persi nell'incendio che è divampato nel 2019 al Palazzo Comunale di Rocca di Papa.

Pertanto, visto:

1. la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
2. L'età di costruzione dell'edificio, deducibile dagli elementi strutturali,
3. La collocazione urbanistica dei beni all'interno del comune di Rocca di Papa.

si evince che l'edificio è stato edificato regolarmente e la planimetria catastale può essere considerata come plausibile per la corrispondenza con la legittimità edilizia.

Per quanto sopra espresso, risulta una incongruenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto c'è un tramezzo che divide la "Zona Giorno" in due vani, tale tramezzatura interna può essere regolarizzata tramite la presentazione di una CILA in sanatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00, come dichiarato dall'esecutata.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un Appartamento con Cantina, posto al piano primo di un edificio, sito a Rocca Di Papa (RM) Via Roma n.42, censito al N.C.E.U. del Comune di Rocca Di Papa al foglio 10, p.lla 534, subb. 503 (Appartamento) e 504 (Cantina).

L'ingresso al lotto avviene direttamente da Via Roma tramite un cancello pedonale, da qui una serie di rampe di scale conducono ad una porta che fa da ingresso ad un corridoio comune per i due appartamenti presenti.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano ed un disimpegno distribuisce l'accesso ad un vano adibito ad Angolo cottura/ Pranzo/Soggiorno, ad un Bagno e a due Camere.

Nella "Zona Giorno", posta ad Ovest, è presente un piccolo balcone accessibile tramite portafinestra.

Al Piano Terra è presente una cantina di proprietà raggiungibile tramite le scale condominiali esterne. La corte condominiale è composta da giardini a terrazze e scale.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Le finestre esposte a Sud hanno le persiane in alluminio mentre le altre son con grate in ferro. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento e ACS è presente e sono presenti termosifoni in alluminio, ma mancano sia la Caldaia che lo Scaldabagno. L'edificio è realizzato con muratura portante tinteggiata e copertura in parte a falda spiovente ed in parte a terrazzo non praticabile.



## STIMA SINTETICA

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima. Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2023). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Rocca Di Papa (RM) e nella zona D1/Periferica/ZONA PERIFERICA - CAMPI DI ANNIBALE: Valore OMI al 2° sem. 2023 min: €/mq 1.100,00 e max: €/mq 1.260,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq).

Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K

K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

K1 (Taglio superficie) = 0,5

fino a 45 mq = 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = 0,4

piano seminterrato = 0

piano terreno = 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico = 1

Valore normale = €/mq 1.100 + (€/mq 1.600 - €/mq 1.100) X (0,5 + 3 X 0,4) / 4 = €/mq 1.312,50.

La superficie convenzionale del bene è pari a 95,60 mq.



Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) =1,00
- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) =0,70
- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab. rurale=0,70) =1,25
- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) =1,00
- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) =1,00
- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) =0,80
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) =0,80

TOT = 0,94

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.312,50 X 0,94 = €/mq 1.233,75

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.233,75 X 95,60 mq = € **117.946,50 arrotondato ad € 118.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Centodiciottomila/00cent).**

### STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 15%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2023):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 4,5 - V.max €/mq 6,5 = V.medio €/mq 5,5.

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 5,5 e pertanto si ha:

€/mq 5,5 x 95,60 mq = € 525,80 arrotondato ad € 500,00.

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 6.000,00 x 0,70 = € 4.200,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 4.200,00 x 100 / 3,5 = € **120.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Centoventimila/00cent).**

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

**VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 118.000,00 + € 120.000,00) /2 = € 119.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Centodicianovemila/00cent).**

Dall'esperienza del sottoscritto per la presentazione di una CILA in sanatoria per legittimare le difformità interne presso l'U.T.C. corrispondono a:

1. **Spese tecniche** per Progettazione Definitiva, quantificato a circa € **2.500,00**
2. **Oneri e diritti** da pagare al Comune di Rocca di Papa quantificato a circa € **1.000,00;**
3. **Spese varie** per bolli ed imprevisti quantificabili ad € **500,00**

Riassumendo si ha che il valore delle spese da sostenere per legittimare le opere realizzate senza autorizzazioni è pari a:

€ 2.500,00 + € 1.000,00 + € 500,00 = € 4.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Quattromila/00cent)

Pertanto, il VALORE DI MERCATO STIMATO del bene oggetto della presente stima è pari a:  
 € 119.000,00 - € 4.000,00 = € 115.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Centoquindicimila/00cent).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> – Appartamento con Cantina Rocca di Papa (RM) - Via Roma n.42, interno 3, piano 1	95,60 mq	1.202,93 €/mq	€ 115.000,00	100,00%	€ 115.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 115.000,00</b>

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.

Velletri, li 23/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Middei Mauro



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Piena proprietà di un Appartamento con Cantina, posto al piano primo di un edificio, sito a Rocca Di Papa (RM) Via Roma n.42, censito al N.C.E.U. del Comune di Rocca Di Papa al foglio 10, p.lla 534, subb. 503 (Appartamento) e 504 (Cantina).

L'ingresso al lotto avviene direttamente da Via Roma tramite un cancello pedonale, da qui una serie di rampe di scale conducono ad una porta che fa da ingresso ad un corridoio comune per i due appartamenti presenti. L'appartamento si sviluppa su un unico piano ed un disimpegno distribuisce l'accesso ad un vano adibito ad Angolo cottura/ Pranzo/Soggiorno, ad un Bagno e a due Camere.

Nella "Zona Giorno", posta ad Ovest, è presente un piccolo balcone accessibile tramite portafinestra.

Al Piano Terra è presente una cantina di proprietà raggiungibile tramite le scale condominiali esterne. La corte condominiale è composta da giardini a terrazze e scale.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Le finestre esposte a Sud hanno le persiane in alluminio mentre le altre son con grate in ferro. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento e ACS è presente e sono presenti termosifoni in alluminio, ma mancano sia la Caldaia che lo Scaldabagno. L'edificio è realizzato con muratura portante tinteggiata e copertura in parte a falda spiovente ed in parte a terrazzo non praticabile.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Rocca Di Papa (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA A1 - Tessuto Edilizio della città d'impianto" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Aree di Visuale";
- TAV B30 Foglio 388: "Aree urbanizzate del PTPR", "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" e "g) protezione delle aree boscate".



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO



**Bene N° 1 - Appartamento con Cantina**

<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Roma n.42, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Piena Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento con Cantina Identificato al catasto Fabbricati  - Fg. 10, Part. 534, Sub. 503, Categoria A4 - Fg. 10, Part. 534, Sub. 504, Categoria C2	<b>Superficie</b>	95,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in un buon stato conservativo e necessità di lavori di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	L'ingresso al lotto avviene direttamente da Via Roma tramite un cancello pedonale, da qui una serie di rampe di scale conducono ad una porta che fa da ingresso ad un corridoio comune per i due appartamenti presenti. L'appartamento si sviluppa su un unico piano ed un disimpegno distribuisce l'accesso ad un vano adibito ad Angolo cottura/ Pranzo/Soggiorno, ad un Bagno e a due Camere. Nella "Zona Giorno", posta ad Ovest, è presente un piccolo balcone accessibile tramite portafinestra. Al Piano Terra è presente una cantina di proprietà raggiungibile tramite le scale condominiali esterne. La corte condominiale è composta da giardini a terrazze e scale. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Le finestre esposte a Sud hanno le persiane in alluminio mentre le altre son con grate in ferro. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento e ACS è presente e sono presenti termosifoni in alluminio, ma mancano sia la Caldaia che lo Scaldabagno. L'edificio è realizzato con muratura portante tinteggiata e copertura in parte a falda spiovente ed in parte a terrazzo non praticabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



13 di 13

