

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trenta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 454/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A
codice fiscale e partita Iva 00884060526

ASTE GIUDIZIARIE®

Rappresentata e difesa dall'Avv. Davide Pirrottina (C.F.: PRRDV65S27H501 L; P.E.C. davidepirrottina@ordineavvocatiroma.org)

contro

****omissis****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

E

****omissis****

- Appartamento sito in, Via Monte Giove n.34 – Scala "C" – Interno n.12 - Genzano di Roma (Rm) -

ASTE GIUDIZIARIE®



| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| LOTTO UNICO..... | 3 |
| Descrizione..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Oneri condominiali..... | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Allegati..... | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 12 |
| Lotto Unico | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 454/2024 del R.G.E..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |



All'udienza del 15/01/2025, il sottoscritto Arch. Trenta Alessandro, con studio in Via della Mortella, 39 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrotrenta@gmail.com, PEC a.trenta@pec.archrm.it, Tel. 347 7277265, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2025_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento posto ai piani 3[^] (terzo) e 4[^] (quarto) di un Condominio disposto su cinque livelli fuori terra, poco distante dal centro urbano del Comune di Genzano di Roma e sito in Via Monte Giove Nuovo n.34 (Coord. Geografiche: 41°70'86.4"N 12°68'82.5"E)

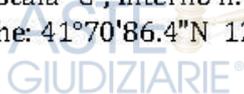


LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento posto ai piani 3[^] (terzo) e 4[^] (quarto) di un Condominio disposto su cinque livelli fuori terra, Scala "C", Interno n. 12, sito in Via Monte Giove Nuovo n.34, Genzano di Roma (Coord. Geografiche: 41°70'86.4"N 12°68'82.5"E)



DESCRIZIONE

Appartamento posto ai piani 3[^] (terzo) e 4[^] (quarto) di un Condominio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Monte Giove Nuovo n.34 , distinto dall'interno n.12 - Scala "C" e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 4, part. 790, sub. 58.

L'appartamento è composto attualmente al piano terzo da: soggiorno, cucina, piccolo corridoio di distribuzione, due camere, bagno e ampio balcone ad "L". Il piano quarto o sottotetto, dal quale si accede con una scala a chiocciola modulare, è composto da due locali alti uno 2.20 m e l'altro circa 1,82 m (altezza media) oltre un terrazzo posto tra i due vani.

Al fabbricato condominiale, si accede da un vialetto condominiale adiacente a via Monte Giove Nuovo. L'intero immobile è servito da una scala condominiale e da un ascensore.

Al piano terzo, la superficie residenziale utile dell'appartamento è pari a circa 56,14 mq., oltre a 12,58 mq. di superficie balconata; al piano sottotetto, la superficie utile complessiva è pari a 26,93 mq., oltre a 6,36 mq di superficie destinata a terrazzo.

I beni sono in prossimità del centro urbano del Comune di Genzano di Roma in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sulla base di quanto riportato sulla Relazione Preliminare dell'Avv. Ebner Ortensia, la documentazione di cui all'ex art. 567 è regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di proprietà degli esecutati, nella fattispecie:

****omissis** e **omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)

I signori di cui sopra, sull'atto di acquisto, dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento al piano terzo e il locale mansarda al piano quarto confinano con appartamenti intt. 10 e 11 della stessa scala, appartamento int. 14 della scala "B", vano scala, salvo altri



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta* | Superficie Lorda* | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------|-------------------|--------------|--------------------------|--|-------|
| Piano 3°: Abitazione | 56,14 mq | 67,85 mq | 0,95 | 64,45 mq | 2,70 m | 3° |
| Piano 3°: balcone | 12,58 mq | 13,66 mq | 0,20 | 2,53 mq | | 3° |
| Piano 4°: mansarda - sottotetto | 26,93 mq | 38,13 mq | 0,40 | 15,25 mq | 2,20 m - locale mansarda 1,82 m(hm) - locale sottotetto - | 4° |
| Piano 4°: terrazzo | 6,36 mq | 6,36 mq | 0,10 | 0,636 mq | | 4° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 82,86 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,50 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 83,27 mq | | |

Il bene non è divisibile.

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------|----------------------------|---|
| Fino al 09/04/1996 | **omissis** | F. 4, part.lla 790, sub 58 Cat. A/2 Classe 2 Consist. 5,5 vani -Rendita L. 1.347.500 Via Monte Giove snc - Scala C - Int. 12 - Piano 3-4 |
| Fino al 23/06/1998 | **omissis** | F. 4, part.lla 790, sub 58 Cat. A/2 Classe 2 Consist. 5,5 vani -Rendita L. 1.347.500 Via Monte Giove snc - Scala C - Int. 12 - Piano 3-4 |
| Dal 23/06/1998 | **omissis** **omissis** | F. 4, part.lla 790, sub 58 Cat. A/2 Classe 2 Consist. 5,5 vani -Rendita € 695,93 Via Monte Giove snc - Scala C - Int. 12 - Piano 3-4 Superf. Catastale - Totale 86 mq Totale escluse aree scoperte 80mq |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reale

DATI CATASTALI

| Dati identificativi | Dati di classamento |
|---------------------|---------------------|
|---------------------|---------------------|



| Sezione | Foglio | Part | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
|---------|--------|------|-----|------------|-----------|--------|-------------|--|----------|-------|
| | 4 | 790 | 58 | | A/2 | 2 | 5,5 vani | 86 m ² (Tot. escluse aree scoperte 80m ²) | 695,98 € | P3-4° |

Via Monte Giove snc (ora n.34) - Scala "C" -Interno 12 - Piano 3°-4°

Corrispondenza catastale

Complessivamente sussiste corrispondenza catastale; fatta eccezione per la chiusura con infissi di una porzione di balcone al piano 3° e del terrazzo al piano 4°

Si potrà procedere con l'aggiornamento catastale solo dopo aver proceduto a regolarizzare, a livello edilizio ed urbanistico*, le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo o, in alternativa, ad eliminare gli abusi riscontrati

*Si rimanda di seguito ai paragrafi relativi alla "Normativa edilizia" ed alla "Regolarità urbanistica"

Stato conservativo e accesso all'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato da ****omissis**** e dai suoi figli

All'interno, complessivamente, l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione discreto.

Tuttavia, sono presenti:

- fenomeni di umidità su alcune porzioni delle pareti perimetrali, specialmente in corrispondenza delle finestre;
- fenomeni di umidità, probabilmente per condensa interstiziale, su una porzione del soffitto della camera matrimoniale al piano terzo;
- macchie da infiltrazione d'acqua, presente sul soffitto della camera singola al piano terzo, probabilmente derivante dal terrazzo posto al piano superiore;
- intonaco, calcestruzzo e profilati d'acciaio del parapetto del balcone al piano 3° in stato di scarsa manutenzione;
- mostre delle porte danneggiate o mancanti
- alcune mattonelle in gres appaiono lesionate sia in cucina che in soggiorno,
- macchie e ingiallimenti superficiali della tinteggiatura presenti diffusamente sull'intero appartamento

All'esterno, il rivestimento a cortina di laterizio, e le facciate condominiali sono in buono stato conservativo.

Da quanto dichiarato dagli esecutati poco tempo fa, sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria sulle facciate e sui balconi condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione su tre lati: Nord, Nord-Est

Altezza interna utile piano 3°: h. 2,70m

Altezza utile interna locale mansarda: h. 2,20 m

Altezza utile interna locale sottotetto: h. 1,82 m

Strutture verticali: in c.a

Solai: in latero-cemento;

Copertura: parte in piano e parte con tetto a falde

Manto di copertura: con guaina bituminosa la parte in piano e con coppi di laterizio la copertura a tetto

Pareti esterne: rivestimento a cortina con listelli di laterizio

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimenti con maioliche nei bagni (h. 2,20 m circa) e in parte la cucina

Pavimentazione interna: in gres, mattonelle 33 x 33 cm con posa diagonale

Pavimentazione esterna (balcone e terrazzo): gres rosso 33 x 33 cm con posa ortogonale

Bagno: sanitari in porcellana bianca con piatto doccia angolare e box in pvc

Infissi esterni: in legno con vetro-camera, avvolgibili in pvc e grate in ferro

Infissi interni: porte in legno

Portone blindato: si

Scale interne: scala modulare a giorno (a chiocciola quadrata) in legno, con profilato cilindrico centrale in acciaio e ringhiera con corrimano in legno e colonnine in acciaio

Scala condominiale: pedate e alzate rivestite in marmo

Ascensore condominiale: si

Impianto elettrico: sottotraccia 230 V;

Impianto idrico e termico: sottotraccia, caldaia standard 24 Kw con radiatori in alluminio senza valvole termostatiche

Altri impianti: citofono

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato da ****omissis**** e dai suoi figli

PROVENIENZE VENTENNALI

I sigri proprietari risultano proprietari dell'appartamento dal 23.06.1998

La continuità delle trascrizioni nel ventennio agli effetti di cui all'art. 2650 c.c. risulta regolare

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

"... Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 24/06/1998 a i numeri 19947/4498 per Lire 380.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Lire 190.000.000,00 a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Piazza Salimbeni N.3 - Siena, codice fiscale 00884060526 e contro ****omissis**** e ****omissis****;
- b) **Ipoteca in rinnovazione** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 11/06/2018 ai numeri 27964/4718 per Euro 196.253,62 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per Euro 98.126,81 a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Piazza Salimbeni 3 - Siena, codice fiscale 00884060526 e contro ****omissis**** e ****omissis****;
- c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Roma 2 in data 14/11/2024 a i numeri 61261/44734 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contro ****omissis**** e ****omissis**** sopra generalizzati..."

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra, attualmente, nella zona "B", Aree edificate e di Completamento della Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. il n° 615 del 08/07/2005 e pubblicato sul BURL n. 25 del 10/09/2005 sup. Ord. n.3. L'edificazione del lotto in oggetto è riferita al Piano Particolareggiato "Monte Giove" - Lotto residenziale n.46.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Genzano di Roma del 29/01/2025, prot. numero 0003573/2025 del 30/01/2025 lo scrivente, in data 24/02/2025, ha ricevuto la seguente documentazione:

- *Concessione Edilizia n.3/92 BIS prot. N. 6989, pratica edilizia n. 59/91 rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico Ing. G. Castelli in data 06 Agosto 1998, alla Soc. [REDACTED] dopo il parere favorevole [REDACTED] in data 04.06.1998 e il N.O. sanitario del 28.07.1998*
- *Elaborato grafico, alla Concessione di cui sopra, del 06.04.1998 a firma dell'Ing. M. Scifoni*

La planimetria catastale, in atti dal 14 Luglio 1994, complessivamente è conforme sia allo stato attuale dei luoghi che al progetto assentito.

Alla data della presente, rispetto al progetto allegato all'ultima Concessione Edilizia, risultano le seguenti difformità: infissi su parte del balcone al piano 3° e a copertura del terrazzo al piano 4°, posto tra i due locali sottotetto. Lievi modifiche nella distribuzione degli spazi interni

La piccola modifica nella distribuzione degli spazi interni potrà essere regolarizzata con la presentazione di una C.I.L.A in sanatoria previo pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 o 1.500,00 (secondo le disposizioni dell'Ufficio Tecnico).

Gli altri abusi, parere dello scrivente, devono essere rimossi perchè in contrasto con le normative urbanistiche, con il R.E.C. e con il regolamento di condominio

ONERI CONDOMINIALI

Dai documenti visionati, a firma dell'amministratore sig.ra [REDACTED] gli oneri condominiali, riferiti al cespite pignorato risultano pari a 51,00 €/anno.

Dal 01/01/2024 al 07/02/2025, oltre gli arretrati dell'anno 2023, ci sono quote da versare da parte degli esecutati pari a circa 6.600,00 euro

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio è stato depositato presso lo studio del Notaio Dott. Massimo Recchi in data 28.12.1994 -Rep. 20891 presso lo studio sito in Roma, via Cola di Rienzo n.8.

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

Bene N° 1 (unico)

Appartamento posto ai piani 3[^] (terzo) e 4[^] (quarto) di un Condominio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Monte Giove Nuovo n.34, distinto dall'interno n.12 - Scala "C" e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 4, part. 790, sub. 58.

L'appartamento è composto attualmente al piano terzo da: soggiorno, cucina, piccolo corridoio di distribuzione, due camere, bagno e ampio balcone ad "L".

Il piano quarto o mansarda, dal quale si accede con una scala a chiocciola modulare, è composto da due locali alti uno 2.20 m e l'altro 1.82 m (altezza media) oltre un terrazzo posto tra i due vani.

Al fabbricato condominiale, si accede da un vialetto condominiale adiacente a via Monte Giove Nuovo. L'intero immobile è servito da una scala condominiale e da un ascensore.

Al piano terzo, la superficie residenziale utile dell'appartamento è pari a circa 56.14 mq., oltre a 12,58 mq. di superficie balconata; al piano sottotetto, la superficie utile complessiva è pari a 26.93 mq., oltre a 6,36 mq di superficie destinata a terrazzo.

I beni sono in prossimità del centro urbano del Comune di Genzano di Roma in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso.

Valore di stima del bene: € 116.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un metodo di valutazione di tipo analitico - ricostruttivo e sulla base di un metodo sintetico - comparativo. Il valore di stima è stato calcolato mediando i valori ottenuti dai due metodi di valutazione. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq).

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo; - eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 6.960,00

che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad € 580,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = € 6.960,00 ed S = € 6.960,00 x 25 : 100 = € 1.740,00.

Pertanto si avrà € 6.960,00 - 1.740,00 = 5.220,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 3,0\%$

€ 5.220,00 / 0,030 = € 174.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

a) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, di conservazione, della qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.;

b) dell'età e della vetustà dell'edificio;

c) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano;

d) della regolarità urbanistica e degli eventuali abusi commessi;

e) del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto;

f) della proprietà del bene;

g) della disponibilità attuale del bene;

h) dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, sia presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio di Genzano di Roma ed in particolare per gli immobili che ricadano in quella zona e che più si avvicinano, come tipologia e rifiniture, all' immobile oggetto di pignoramento.

E' stato adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 92,07 mq e € 1.600,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$1.600,00 \text{ €/mq} \times 83,27 \text{ mq} = 133.232,00 \text{ €}$ (valore dell'immobile con stima Sintetica)

CONCLUSIONE: € 174.000,00 + € 133.232,00 = € 307.232,00 : 2 = € 153.616,00 (arrotondato ad € 153.000,00)

A tale valore lo scrivente ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 20% del totale, in considerazione dello stato di conservazione dell'appartamento, delle spese necessarie ai lavori di adeguamento e di ripristino, delle pratiche edilizie e delle eventuali sanzioni,

RIEPILOGO: € 153.000,00 (valore di stima mediato) - € 30.600,00 (decurtazione per lavori e rimessa in

pristino, lavori di manutenzione, pratiche edilizie, sanzioni e costi accessori). A tale importo si deve aggiungere la quota degli arretrati condominiali pari a circa € 6.600,00.

Per cui: € 153.000,00 - 30.600,00 - 6.600,00 = € 115.800,00 (valore dell'immobile arrotondato a € **116.000,00**)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genzano di Roma, via Monte Giove Nuovo 34 piano 3° e 4° (mansarda) | 89,27 mq | 1.398,05 €/mq | € 116.000,00 | 100,00% | € 116.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 116.000,00 |

ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo
2. Titolo di proprietà
3. Documentazione catastale
4. Relazione preliminare
5. Rilievo stato dei luoghi
6. Tavole riepilogative opere in difformità dall'ultimo titolo edilizio
7. Documentazione urbanistica
8. Oneri condominiali
9. Regolamento di Condominio
10. Documentazione fotografica
11. Inquadramento satellitare
12. Quotazioni immobiliari OMI
13. Invio bozza di perizia alle parti

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 10/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trenta Alessandro

LOTTO UNICO**Bene N° 1 (unico)**

Appartamento posto ai piani 3[^] (terzo) e 4[^] (quarto) di un Condominio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Monte Giove Nuovo n.34, distinto dall'interno n.12 - Scala "C" e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 4, part. 790, sub. 58.

L'appartamento è composto attualmente al piano terzo da: soggiorno, cucina, piccolo corridoio di distribuzione, due camere, bagno e ampio balcone ad "L".

Il piano quarto o mansarda, dal quale si accede con una scala a chiocciola modulare, è composto da due locali alti uno 2.20 m e l'altro 1.82 m (altezza media) oltre un terrazzo posto tra i due vani.

Al fabbricato condominiale, si accede da un vialetto condominiale adiacente a via Monte Giove Nuovo. L'intero immobile è servito da una scala condominiale e da un ascensore.

Al piano terzo, la superficie residenziale utile dell'appartamento è pari a circa 56,14 mq., oltre a 12,58 mq. di superficie balconata; al piano sottotetto, la superficie utile complessiva è pari a 26,93 mq., oltre a 6,36 mq di superficie destinata a terrazzo.

I beni sono in porssimità del centro urbano del Comune di Genzano di Roma in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso.

Valore di stima del bene: € 116.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|---|-------------------------|-----------|
| Ubicazione: | Genzano di Roma (RM) - Via Monte Giove Nuovo n.34 - Scala "C" - Internon.12 - piano 3° e 4° (sottotetto) | | |
| Diritto reale: | Proprietà (esecutata) | Quota | 1/2 + 1/2 |
| Tipo logia immobile: | <p>L'appartamento è sito al piano terzo e quarto (mansarda) del Condominio "Lotto 4" ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Monte Giove Nuovo n.34 - Scala "C", distinto dall'inte.n. 12</p> <p>Immobile censito al Catasto Fabbricati : Fg 4, Part. 790, Sub. 58 - categ. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 86 mq (80 mq escluse le aree scoperte). Rendita € 695,99</p> | Superficie conv. | 83,27 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta all'esito in un buono stato di conservazione. All'inte.n. complessivamente, l'appartamento è in un discreto stato di manutenzione con alcuni interventi di ristrutturazione e di ripristino da eseguire. | | |
| Descrizione: | <p>Appartamento posto ai piani 3° (terzo) e 4° (quarto) di un Condominio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Monte Giove Nuovo n.34, distinto dall'inte.n. 12 - Scala "C" e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 4, part. 790, sub. 58.</p> <p>L'appartamento è composto attualmente al piano terzo da: soggiorno, cucina, piccolo corridoio di distribuzione, due camere, bagno e ampie locali ad "L".</p> <p>Il piano quarto o mansarda, dal quale si accede con una scala a chiocciola modulare, è composto da due locali alti 0,220 m e l'altro 1,82 m (altezza media) oltre un terrazzo posto tra i due vani.</p> <p>Al fabbricato condominiale, si accede da un vialetto condominiale adiacente a via Monte Giove Nuovo. L'inte.n. immobiliare è servito da una scala condominiale e da un ascensore.</p> <p>Al piano terzo, la superficie residenziale utile dell'appartamento è pari a circa 56,14 mq, oltre a 12,58 mq di superficie balconata; al piano sottotetto, la superficie utile complessiva è pari a 26,98 mq, oltre a 6,36 mq di superficie destinata a terrazzo.</p> <p>I beni sono in prossimità del centro urbano del Comune di Genzano di Roma in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi.</p> <p>I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.</p> <p>La vendita del bene non è soggetta IVA.</p> <p>Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato da uno degli esecutati con figli. | | |