

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 228-2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione  
Esperto stimatore-CTU

Dott. Francesco Lupia  
Arch. Agostino Giamberduca

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 228/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Creditore Procedente :

**INTESA SANPAOLO SPA** *contro*  
*Ass. dall'Avv. Silvia Mastrapasqua*

Debitore Esecutato:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA EX ART. 568 c.p.c.**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Architetto Agostino GIAMBERDUCA**  
Iscrizione Albo Architetti Roma e Provincia n.13428  
Cell. 338.9845789

e.mail : [architetto.giamberduca@gmail.com](mailto:architetto.giamberduca@gmail.com)  
pec : [a.giamberduca@pec.archrm.it](mailto:a.giamberduca@pec.archrm.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	4
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Planimetria da rilievi del CTU .....	7
Cronistoria dati catastali.....	9
Dati Catastali .....	10
Planimetria catastale immobile.....	11
Patti.....	12
Stato conservativo .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa Urbanistica.....	14
Regolarità edilizia - Abitabilità.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Conclusioni .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	22
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>22</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2023 del R.G.E.....	23



All'Ill.mo Giudice del Tribunale Ordinario di TIVOLI

**Dott. Francesco Lupia**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PERIZIA ex art. 568 c.p.c.**

relativa all'Esecuzione Immobiliare n° 228/2023 pendente innanzi al Tribunale Ordinario di TIVOLI promossa dal creditore **INTESA SANPAOLO SPA (ITRUM ITALY SPA)** contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **INCARICO**

Il sottoscritto Architetto Agostino Giamberduca iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n°13428 con ordinanza dell'Ill.mo Giudice della Esecuzione Dott. Francesco Lupia, in data 22/12/2023 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella causa di cui in epigrafe e in data 29/12/2023 il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

L'incarico è stato eseguito in conformità alle disposizioni e alle modalità operative richieste, l'elaborato peritale con l'esposizione dei risultati relativi all'indagine compiuta è stato predisposto in funzione del modello in uso presso la sezione come indicato nel sito web - **procedure.it**.

### **PREMESSA**

Il bene oggetto di pignoramento per come riportato sull'istanza di vendita è costituito dal seguente immobile:

**appartamento** in villino con sviluppo su due livelli al piano terra e primo con corte di pertinenza esclusiva, distinto con il numero interno due (int.2) con annessa corte di pertinenza esclusiva, composto da tre vani catastali; censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 particella 1836 sub. 505 Via Monte dei Villini n.9, piano T-1, interno 2, z.c.2, Categoria A/7, classe 1, vani 3, Rendita catastale €. 333,11

- posto auto al piano seminterrato della superficie di metri quadrati ventidue circa, confinante con subalterni 505, 507 e 508, salvo altri; censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 particella 1836 sub. 506, Via Monte dei Villini n.9-A, piano S1, interno A, z.c.2, Categoria C/6, classe 1, mq. 22, R.C. Euro 32,95

- posto auto al piano seminterrato della superficie di metri quadrati ventidue circa, confinante con Sub. 505, 506 e 508, salvo se altri; censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 particella 1836 sub.507, Via Monte dei Villini n.9-A, p. S1, int. B, z.c.2, Cat. C/6, classe 1, mq. 22, R.C.



€.32,95.

L'appartamento al piano terra è composto da un unico ambiente adibito a cucina soggiorno, al piano primo troviamo il piano sottotetto adibito a stanze da letto in modo improprio visto che la destinazione d'uso di progetto e per come indicato nella planimetria catastale il sottotetto è destinato a stenditoio e lavatoio.

Unitamente alla Custode Giudiziaria è stato possibile effettuare l'accesso presso il compendio pignorato in data **27/03/2024**, con esito positivo per cui sono stati eseguiti i rilievi e le operazioni del caso.

## DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato nel Comune di Fonte Nuova, ex territorio del Comune di Guidonia Montecelio, ricade in zona residenziale composta in prevalenza da villini con giardino.

L'appartamento fa parte di un edificio bifamiliare con tipologia villino, costruito originariamente come villino unifamiliare poi frazionato in due unità immobiliari nel 2014.

L'appartamento è composto da due livelli fuori terra, piano terra e piano sottotetto, poiché il terreno su cui è stato costruito l'edificio si sviluppa in quote diverse (essendo originariamente in pendenza) l'accesso all'abitazione avviene dall'esterno per mezzo di una scala che conduce nell'area scoperta sottostante che catastalmente risulta piano seminterrato ma che in realtà coincide con il piano strada, l'accesso in detta area avviene da un cancello pedonale posto in Via dei Villini n. 9/a.

La suddetta area risulta composta dalla somma dei due posti auto denominati sub. 506 e sub. 507 e dal sub 508 che è un'area comune ai due posti auto. In realtà l'area descritta non è accessibile con l'automobile in quanto non esiste il cancello carrabile. Inoltre sull'area costituita dai due posti auto è stato realizzato un muretto di recinzione e la scala di collegamento con il piano terra.

Detta scala che è ancora allo stato grezzo (in conglomerato cementizio) conduce al piano terra (piano primo rispetto al piano strada-Via dei Villini), il portoncino di accesso principale è posizionato nel portico raggiungibile per mezzo di un passaggio scoperto laterale adiacente alla scala esterna realizzato in ampliamento della snr (terrazzo/balcone) diverso dal progetto originario.

L'appartamento oggetto della presente è costituito dal piano terra composto da un unico ambiente (soggiorno/letto con A.C.) utilizzato come cucina /soggiorno e da un bagno, e dal piano sottotetto destinato come da progetto a lavatoio stenditoio, che attualmente è utilizzato per le stanze da letto ed è stato realizzato un bagno, inoltre troviamo un balcone ed un terrazzino conformi al progetto.

La planimetria catastale del piano terra è risultata conforme rispetto allo stato di fatto, mentre il piano primo/sottotetto è difforme essendo state realizzate delle tramezzature per ricavare le stanze da letto ed il bagno.

A prescindere dalla possibilità di trasformare il sottotetto in superficie regolare dal punto di vista residenziale con lo studio e la presentazione di un progetto presso il Comune di Fonte Nuova, rispettando tutte le caratteristiche tecniche previste, la stima dell'immobile non terrà conto di tale eventualità (che ovviamente è discrezionale) ma verrà considerata la superficie del sottotetto in funzione del progetto approvato ossia sottotetto con destinazione d'uso stenditoio e lavatoio, inoltre verrà valutato un costo da detrarre per il ripristino dei luoghi ossia per l'eliminazione delle tramezzature e del bagno, tale costo in alternativa può essere anche equiparato ad eventuali costi relativi alla presentazione di una eventuale C.I.L.A. in sanatoria soltanto ai fini della regolarizzazione delle tramezzature escluso il bagno.

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento di categoria catastale A/7 (abitazioni in villini), durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici.

All'interno l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione buone al piano terra, invece il piano sottotetto è soggetto a diffusi fenomeni di condensa visibili dovuti alla mancanza di un buon isolamento termico della copertura, come risulta dalle foto, si dovrà prevedere un intervento di manutenzione per l'eliminazione di tale fenomeno.

Al piano terra la pavimentazione è in gres porcellanato e il rivestimento del bagno in ceramica di buona qualità, le murature interne risultano ben rifinite e in buono stato, gli infissi in legno con vetro camera in discreto stato, le persiane in metallo verniciate con il colore marrone.

Il riscaldamento è autonomo e funzionante, la caldaia di marca Ariston è posta all'esterno, non è del tipo a condensazione e si presenta in condizioni sufficienti. Il piano sottotetto presenta i problemi di condensa succitati ed è utilizzato in modo improprio per l'uso abitativo.

In conclusione nell'insieme al piano terra l'appartamento all'interno risulta sufficientemente conservato, all'esterno i prospetti sono realizzati con muratura di mattoncini di laterizio in cortina di colore giallo che nel suo complesso si presenta in condizioni discrete come pure la copertura, a parte alcune lesioni rilevate nei cornicioni degli abbaini per il disgregamento del c.a. del copriferro.

La superficie commerciale totale dell'appartamento è di mq. 111,96 di cui utile, al piano terra di mq. 49,10 e 3,80 di superficie della scala di collegamento con il primo piano, per una superficie lorda totale di mq. 62,70, al piano primo il sottotetto sviluppa una superficie utile totale di mq. 58,85 di cui lorda 71,00 oltre la superficie dei terrazzi di mq. 4,52 e 8,00, al piano terra il portico misura mq. 18,00, completa la proprietà (sub.505) il giardino di pertinenza della superficie di circa mq.162.

**Totale della superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 111,96.**

**Totale delle superficie commerciale dei due posti auto mq. 8,80. Per un totale di mq. 120,76.**

- ✓ 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** in villino, sito nel Comune di Fonte Nuova, Via Monte dei Villini n.9/a, distinto con il numero interno due (interno 2), con sviluppo su due livelli (P.T e 1°) con annessa corte di pertinenza esclusiva, al piano terra composto da un unico ambiente soggiorno/letto con A.C. e 1 bagno, al piano primo da un sottotetto lavatoio/stenditoio, due terrazzini e bagno (non autorizzato), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova al foglio 3, particella 1836, subalterno 505, Via Monte dei Villini n.9, interno 2, piano T-1, Categoria catastale A/7, classe 1, vani 3, Rendita catastale €. 333,11, dati di superficie totale mq. 93.

**BENE N° 2 - posto auto** scoperto al piano catastale seminterrato, di fatto piano strada della superficie di metri quadrati ventidue circa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova al foglio 3, particella 1836, subalterno 506, Via Monte dei Villini n.9-A, piano S1, interno A, Categoria catastale C/6, classe 1, mq. 22, Rendita catastale €. 32,95;

**BENE N° 3 - posto auto** scoperto al piano catastale seminterrato, in realtà piano strada della superficie di metri quadrati ventidue circa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova al foglio 3, particella 1836, subalterno 507, Via Monte dei Villini n.9-A, piano S1, interno A, Categoria catastale C/6, classe 1, mq. 22, Rendita catastale €. 32,95;

Valore di stima del **LOTTO €.** 167.000,00 (composto dai 3 beni)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente e dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio si è potuto accertare la presenza di idonea e completa documentazione in atti, per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ✓ (Proprietà 1/2)
- ✓ (Proprietà 1/2)

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

Diritto di: Proprietà per 1/1 - (somma di 1/2 in regime di comunione dei beni ciascuno).

## CONFINI

**BENE N°1 - L'appartamento sub. 505**, confina con particelle di terreno 3102 e 1839 del foglio 1836, salvo altri;

**BENE N° 2 - Il posto auto scoperto sub. 506**, confina con i subalterni 504, 505, 507, 508, salvo altri;

**BENE N° 3 -Il posto auto scoperto sub. 507**, confina con i subalterni 505, 506, 508 e particella 1839 salvo altri;

## CONSISTENZA

**BENE 1 – appartamento (sub. 505) - (MQ. 111,96)**

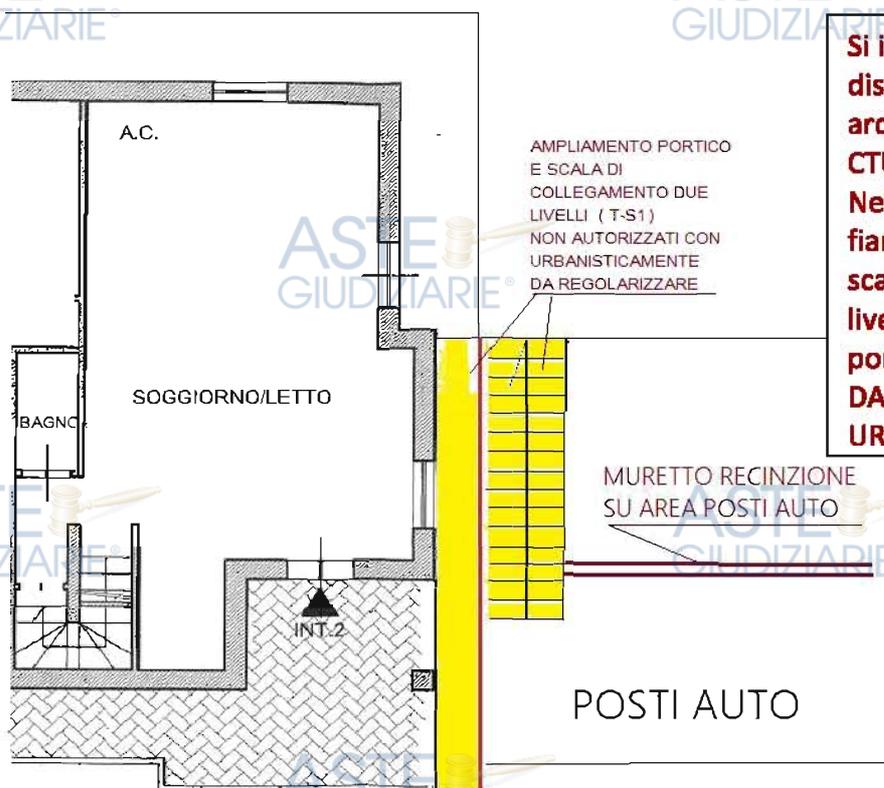
**BENE 2 - posto auto (sub. 506) - (MQ. 4,40)**

**BENE 3 - posto auto (sub. 507) - (MQ. 4,40)**

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione vani abitazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Soggiorno/letto/AC/bagno	49,10	57,50	1	57,50	3,00	T
Area scala di collegamento	3,80	5,20	1	5,20	3,00	T
Ambiente sottotetto completo	58,85	71,00	0,40	28,40	1,57 / 2,40	1°
<b>Totale superf. appartamento (a)</b>	<b>111,75</b>	<b>133,90</b>		<b>91,30</b>		
Terrazzo sottotetto	4,52	4,52	0,30	1,36		1°
Terrazzo sottotetto	8,00	8,00	0,30	2,40		1°
Portico piano terra	18,00	18,00	0,35	6,30		T
<b>Totale sup. terrazzi e portico (b)</b>	<b>30,52</b>	<b>30,52</b>		<b>10,06</b>		
Giardino di pertinenza	162,00	25,00	0,15	3,75		T
		137,00	0,05	6,85		
<b>Totale giardino (c)</b>	<b>162,00</b>			<b>10,60</b>		
<b>Superfici Totali (a + b + c)</b>				<b>(91,30+10,06+10,60)</b>		<b>BENE N. 1</b>
<b>Totale superficie convenzionale (commerciale) immobile mq.</b>				<b>111,96</b>		
Posto auto scoperto	22,00	22,00	0,20	4,40	2,70	S1
<b>Totale superficie convenzionale SUB 506 - BENE 2</b>				<b>4,40</b>		<b>BENE N. 2</b>
Posto auto scoperto	22,00	22,00	0,20	4,40	2,70	S1
<b>Totale superficie convenzionale SUB 507 - BENE 3</b>				<b>4,40</b>		<b>BENE N. 3</b>
<b>Totale superficie convenzionale (commerciale) LOTTO (1+2+3) mq.</b>				<b>120,76</b>		<b>(111,96+4,40+4,40)</b>

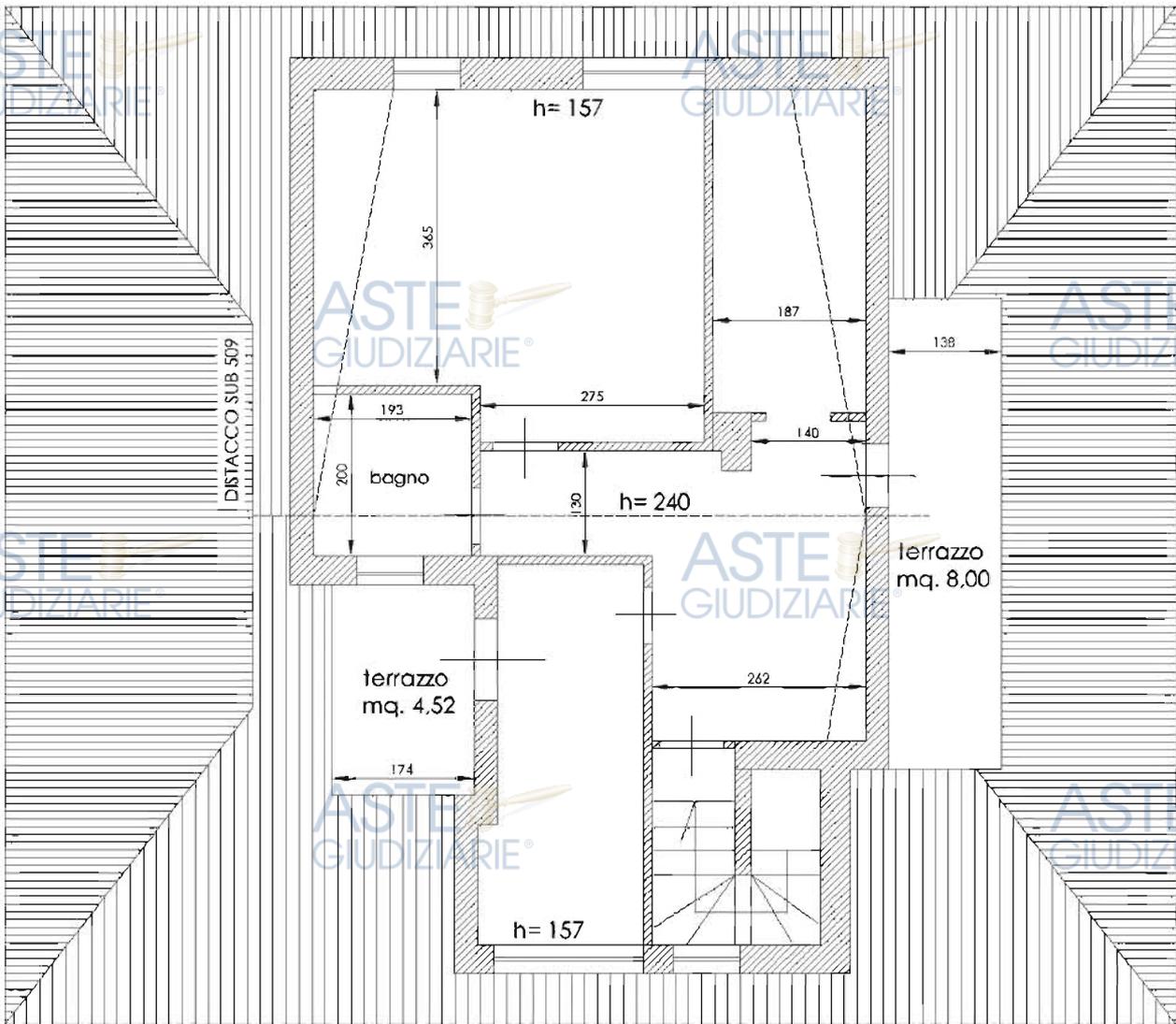
**SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO AI FINI DELLA STIMA MQ. 120,76**



**Si inseriscono le planimetrie disegnate in base al rilievo architettonico effettuato dal CTU.**

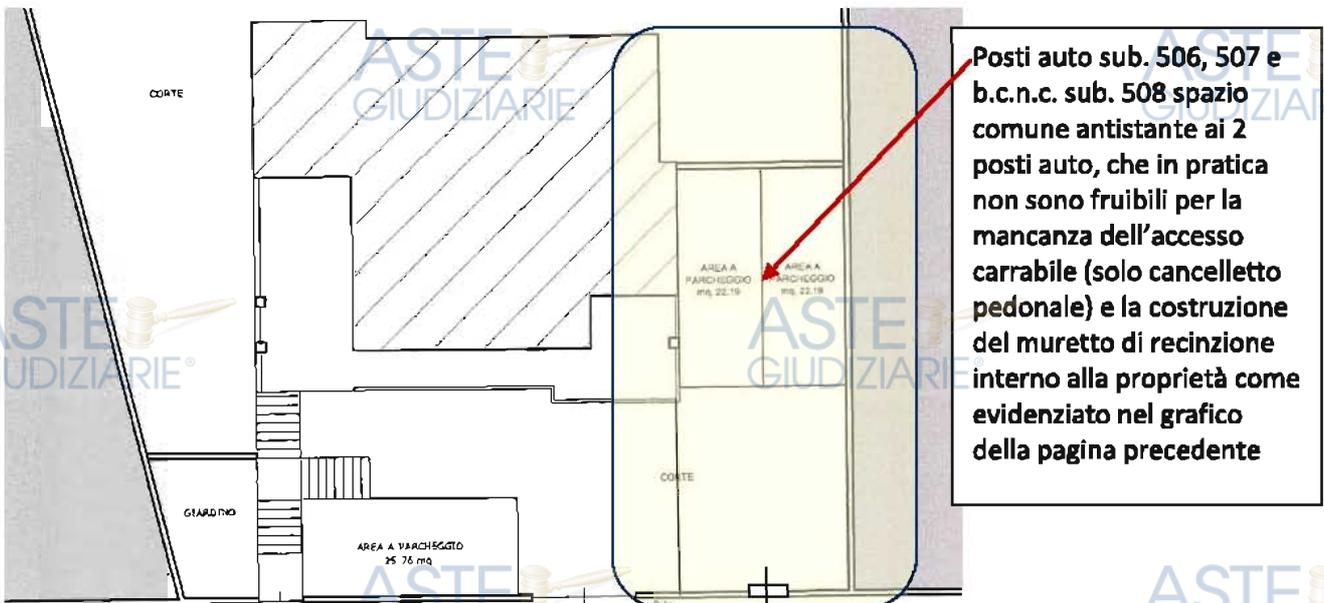
**Nella pianta del piano terra di fianco è evidenziato in giallo la scala di collegamento dei due livelli S1 PT e la parte del portico oggetto di ampliamento DA REGOLARIZZARE URBANISTICAMENTE**

**RILIEVO PIANO TERRA**



**TRAMEZZATURE E BAGNO IN DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO TRATTASI DI SOTTOTETTO DESTINATO A STENDITOIO E LAVATOIO**

**PLANIMETRIE ELABORATE DAL C.T.U. Rilievo in data 27/03/2024**



**Posti auto sub. 506, 507 e b.c.n.c. sub. 508 spazio comune antistante ai 2 posti auto, che in pratica non sono fruibili per la mancanza dell'accesso carrabile (solo cancelletto pedonale) e la costruzione del muretto di recinzione interno alla proprietà come evidenziato nel grafico della pagina precedente**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE 1 - 2 - 3

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 08/10/1991 al 30/10/1991		Catasto Fabbricati - GUIDONIA MONT. Foglio 3, Particella 1836, Sub.5 Rendita Cat: Lire 3.600 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8,0 vani Via dei Villini n. sc, piano 1 variazione 8/10/91 fusione/ubicazione
dal 30/10/1991 al 05/10/2005		Catasto Fabbricati - GUIDONIA MONT. Foglio 3, Particella 1836, Sub.5 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8,0 vani Rendita Cat: Lire 3.600 Via dei Villini n. snc, piano 1 Dal 1/1/1992 al 13/8/2002 r.c. 1.301,47 Dal 13/8/2002 al 05/10/2005 r.c. 970,94
dal 05/10/2005 al 03/02/2014		Catasto Fabbricati - GUIDONIA MONT. S.u MAR, Foglio 3, Particella 1836, Sub.5 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8,0 vani Rendita Cat: €. 970,94 Via dei Villini n. snc, piano 1 Variaz. 5/10/2005 modifica identificativo
dal 03/02/2014 al 27/05/2014		Catasto Fabbricati GUIDONIA MONTECELIO S.u MAR, Foglio 3, Part. 1836, Sub. 503 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 3,0 vani Rendita Cat: €.333,11 Via Monte Dei Villini n.9, int. 2, Piano T-1 DIVISIONE del 03/02/2014
dal 27/05/2014 al 16/09/2014	<b>BENE 1</b>	Catasto Fabbricati GUIDONIA MONTECELIO S.u MAR, Foglio 3, Part. 1836, Sub. 505 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 3,0 vani Rendita Cat: €.333,11 Via Monte Dei Villini n.9, int. 2, Piano T-1 FRAZIONAMENTO del 27/5/2014
dal 16/09/2014 al 06/10/2021	Diritto di: Proprietà per ½ Proprietari in regime comunione dei beni	Catasto Fabbricati GUIDONIA MONTECELIO S.u MAR, Foglio 3, Part. 1836, Sub. 505 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 3,0 vani Rendita Cat: €.333,11 Via Monte Dei Villini n.9, int. 2, Piano T-1 Compravendita del 16/9/2014
dal 06/10/2021	Diritto di: Proprietà per 1/2  Diritto di: Proprietà per ½ Proprietari in regime comunione dei beni	Catasto Fabbricati Comune: FONTE NUOVA S.u GUI, Foglio 3, Part. 1836, Sub. 505 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 3,0 vani, sup. 93 mq, Rendita Cat: €.333,11 VIA MONTE DEI VILLINI n. 9, interno 2 Piano T-1 VARIAZIONE TERRITORIALE
dal 27/05/2014 al 16/09/2014	<b>BENE 2</b>	Catasto Fabbricati GUIDONIA MONTECELIO S.u MAR, Foglio 3, Part. 1836, Sub. 506 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 22 MQ Rendita Cat: €.32,95 Via Monte Dei Villini n.9, int. A, Piano S1 FRAZIONAMENTO del 27/5/2014

dal 16/09/2014 al 06/10/2021	Diritto di: Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati GUIDONIA MONTECELIO S.u <b>MAR</b> , Foglio <b>3</b> , Part. <b>1836</b> , Sub. <b>506</b> Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 22 MQ Rendita Cat: €.32,95 Via Monte Dei Villini n.9, int. A, Piano S1 Compravendita del 16/9/2014
dal 06/10/2021	Diritto di: Proprietà per 1/2 Proprietari in regime comunione dei beni	Catasto Fabbricati Comune: <b>FORTE NUOVA</b> S.u <b>GUI</b> , Foglio <b>3</b> , Part. <b>1836</b> , Sub. <b>506</b> Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 22 MQ Rendita Cat: €.32,95 VIA MONTE DEI VILLINI n. 9-A, interno A Piano S1 <b>VARIAZIONE TERRITORIALE</b>
dal 27/05/2014 al 16/09/2014	<b>BENE 3</b>	Catasto Fabbricati GUIDONIA MONTECELIO S.u <b>MAR</b> , Foglio <b>3</b> , Part. <b>1836</b> , Sub. <b>507</b> Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 22 MQ Rendita Cat: €.32,95 Via Monte Dei Villini n.9, int. B, Piano S1 FRAZIONAMENTO del 27/5/2014
dal 16/09/2014 al 06/10/2021	Diritto di: Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati GUIDONIA MONTECELIO S.u <b>MAR</b> , Foglio <b>3</b> , Part. <b>1836</b> , Sub. <b>507</b> Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 22 MQ Rendita Cat: €.32,95 Via Monte Dei Villini n.9, Compravendita del 16/9/2014
dal 06/10/2021	Diritto di: Proprietà per 1/2 Proprietari in regime comunione dei beni	Catasto Fabbricati Comune: <b>FORTE NUOVA</b> S.u <b>GUI</b> , Foglio <b>3</b> , Part. <b>1836</b> , Sub. <b>507</b> Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 22 MQ Rendita Cat: €.32,95 VIA MONTE DEI VILLINI n. 9-A, int. B, Piano S1 <b>VARIAZIONE TERRITORIALE</b>

## DATI CATASTALI

### BENE 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ffat
GUI	3	1836	505		A/7	1	3	93 mq	€. 333,11	T-S1	

### BENE 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ffat
GUI	3	1836	506		C/6	1	22 mq	22 mq	€. 32,95	S1	

### BENE 3

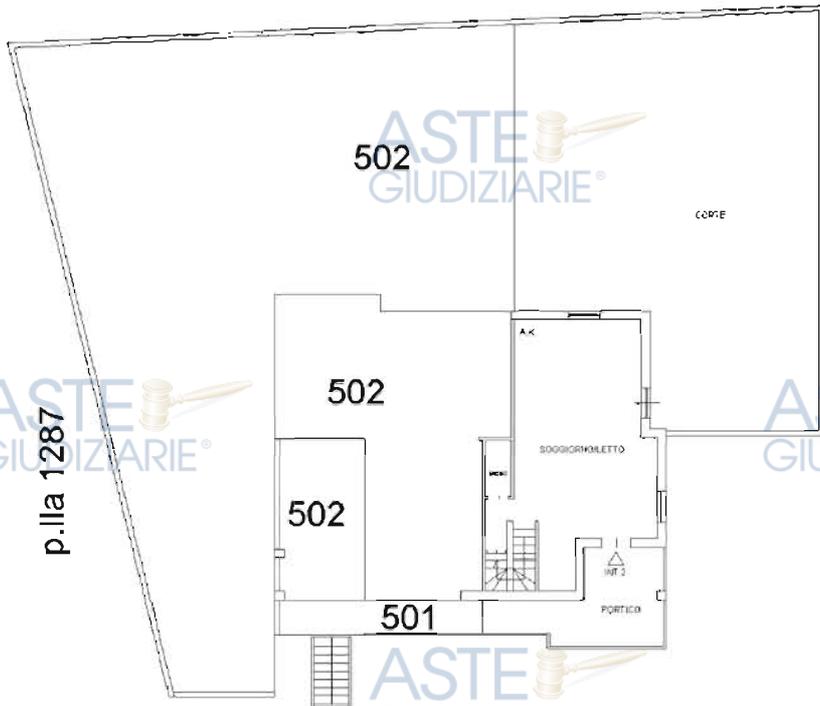
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ffat
GUI	3	1836	507		C/6	1	22 mq	22 mq	€. 32,95	S1	

Di seguito si inserisce la planimetria catastale del villino presente attualmente in catasto.

ASTE GIUDIZIARIE®  
PIANO TERRA  
ABITAZIONE int.2 - h 3,00 ml

ASTE GIUDIZIARIE®

p.lla 3102



ASTE GIUDIZIARIE®  
PIANO PRIMO



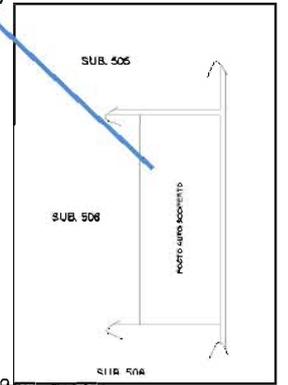
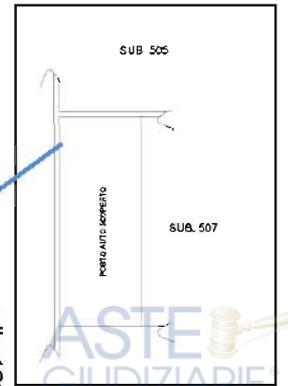
ASTE GIUDIZIARIE®  
**PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI ED  
ULTIMO ELABORATO PLANIMETRICO  
PRESENTE IN CATASTO**

lo delle Entrate  
O FABBRICATI  
di Roma

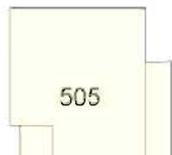
ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Virgili Valentino	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Roma	M
Comune di Quirina Montecelio	Sessione: PAR	Foglio: 2	Particella: 1834	Proprietà: 17/07/2013 del
Dimostrazione grafica del subalterno		Tipo Mappato n.	del	Scala 1 : 200

ASTE GIUDIZIARIE®  
PIANO TERRA  
p.lla 3102

ASTE GIUDIZIARIE®  
PIANO S1

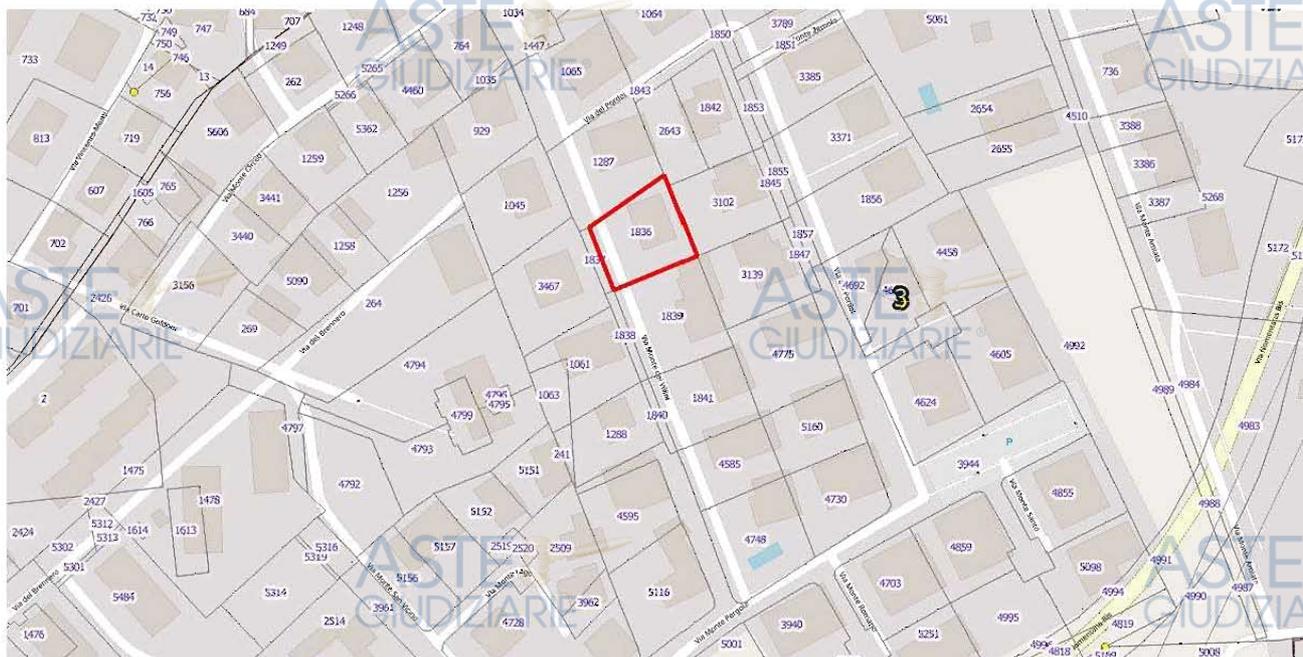


ASTE GIUDIZIARIE®  
PIANO 1



## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del piano terra relativamente all'interno dell'immobile, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione dell'ampliamento del piano di calpestio del portico e la scala di collegamento realizzata per il collegamento con il piano S1 che in realtà corrisponde con il livello del piano stradale, inoltre non sussiste corrispondenza catastale relativamente alla planimetria del piano primo essendo state realizzate tramezzature e un bagno in difformità di quanto autorizzato.



Estratto di mappa catastale per individuazione particella 1836, foglio 3 – Comune di FONTE NUOVA

## PATTI

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento dell'accesso è risultato occupato dagli esecutati, come risulta dal verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario nel giorno dell'accesso in data 27/03/2024. All'interno l'appartamento si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione al piano terra.

Da un cancello pedonale posto su Via Monte dei Villini, 9/A si accede nella corte (sub. 508) catastalmente piano S1 ma che in realtà è allo stesso livello del piano strada, il cortile confina con i due posti auto sub. 506 e 507 sui quali è stato costruito un muretto di recinzione per ricavare una zona recitata per il cane, sul posto auto 506 è stata costruita una scala esterna che consente di accedere al terreno posto al livello superiore (piano terra) in cui troviamo il giardino ben curato e il portico dov'è posto l'accesso principale dell'appartamento al piano terra.

Il piano terra all'interno si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione, come pure i

prospetti esterni in muratura a cortina, sono da evidenziare alcune lesioni rilevate nei i cornicioni degli abbaini per il disgregamento del c.a. del copriferro.

Al piano terra la pavimentazione è in gres porcellanato e il rivestimento del bagno in ceramica di buona qualità, le murature interne risultano ben rifinite e in buono stato, gli infissi in legno con vetro camera in discreto stato, le persiane in metallo verniciate con il colore marrone.

Il riscaldamento è autonomo e funzionante, la caldaia di marca Ariston è posta all'esterno, non è del tipo a condensazione e si presenta in condizioni sufficienti.

Il piano sottotetto non si presenta in buone condizioni infatti è soggetto a diffusi fenomeni di condensa visibili dovuti alla mancanza di un buon isolamento termico della copertura, come risulta dalle foto, per cui si dovrà prevedere un intervento di manutenzione per l'eliminazione di tale fenomeno, inoltre il sottotetto è utilizzato impropriamente ai fini abitativi mentre in realtà si tratta di un piano destinato come da progetto approvato a stenditoio e lavatoio.

Per concludere nell'insieme l'appartamento risulta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione al piano terra, il giardino del piano terra è ben tenuto e curato, la scala di collegamento tra i due livelli esterni è in cemento allo stato grezzo, il piazzale al piano strada che include anche i due posti auto è anch'esso in cemento allo stato grezzo, il muro di delimitazione con la Via Monti dei Villini in blocchetti di tufo non è rifinito e al cui centro è posizionato un cancelletto pedonale in lamiera. Il cancello carrabile non c'è per cui i posti auto allo stato attuale non possono essere utilizzati.

Nella documentazione fotografica è ben documentato quanto fin qui relazionato.

## **SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La costruzione dell'edificio è stata realizzata con struttura in cemento armato e tamponature in muratura, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è composto da 2 appartamenti in villino e dalle rispettive pertinenze, ed è costituito da 2 piani fuori terra e da uno seminterrato.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il compendio pignorato risulta abitato/occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI - beni 1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
dal 15/07/1991 al 30/10/1991  costituzione del 15/7/1991	Diritto di: Proprietà per 1/2				
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
dal 30/10/1991 al 16/09/2014	Diritto di: Proprietà per 1/2				
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Salvatore LA RUSSA	30/10/1991	11859	
	Diritto di: Proprietà per 1/2				
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA II	20/11/1991	50436	31396
dal 16/09/2014	Diritto di: Proprietà per 1/2				
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Centini Roberto	16/09/2014	277939	19090
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni					
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA II	24/09/2014	41516	26655

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

**ISCRIZIONE** del 24/09/2014 – **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 24/09/2014 ai nn. 41518/5219 atto notarile pubblico Notaio CENTINI ROBERTO (Roma), rep. 277940/19091, per EURO 320.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 160.000.00 contro

a favore BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Vicenza - codice fiscale 00204010243, domicilio ipotecario eletto Vicenza (VI) Via Battaglione Framarin 18, gravante sugli immobili in oggetto.

**TRASCRIZIONE** del 26/06/2023 – Verbale di **pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 26/06/2023 ai nn.35812/25298 nascente da verbale di pignoramento immobili del 06.06.2023, Tribunale di Tivoli, rep. n° 2206, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro

gravante sugli immobili in oggetto.

## NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti, il P.R.G. del Comune di FONTE NUOVA (Roma), individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" di P.R.G. - Zona B. Le aree della zona risultano urbanizzate e pressoché edificate.



Strafcio del P.R.G. Comune di FONTE NUOVA - Foglio 3 – particella 1836 ~ sezione GU

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici l'area su cui sorge il fabbricato è sita in area **"sistema del paesaggio insediativo urbano - paesaggio urbano"** e ricade nel vincolo ricognitivo di piano vincolo **"linee archeologiche tipizzate"**, a seguire si inserisce l'estratto di mappa.



Strafcio del P.T.P.R. Tavola A + B

## **REGOLARITA' EDILIZIA – ABITABILITA'**

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato costruito in virtù di concessione edilizia n. 1142 per la costruzione di un villino unifamiliare, rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio in data 27/11/1990 (variante alla Lic. N.380/87) ai primi proprietari risultanti dalla tabella a pagina 14, Successivamente veniva presentata presso il Comune di Fonte Nuova una D.I.A. protocollo n. 981 in data 15/01/2014 per diversa distribuzione degli spazi interni e il frazionamento dell'immobile, seguiva altra D.I.A. prot. 12246 del 05/06/2014 in variante della precedente "NUOVI TIPI" e infine altra D.I.A. prot. n. 15291 del 17/07/2014 in data in variazione delle precedenti "NUOVI TIPI 2".

In data 22/7/2014 veniva comunicata la fine dei lavori con relativo certificato di collaudo relativamente al frazionamento dell'immobile in riferimento ai progetti presentati.

In riferimento al progetto completato venivano aggiornate le planimetrie catastali.

Per l'immobile oggetto di pignoramento la planimetria catastale del piano terra è risultata conforme rispetto allo stato di fatto, mentre il piano primo/sottotetto è difforme essendo state realizzate delle tramezzature per ricavare le stanze da letto ed un bagno.

È stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Fonte Nuova con l'acquisizione delle copie dei progetti approvati. Dal punto di vista urbanistico sono state riscontrate delle difformità relativamente al sottotetto, per la presenza di tramezzature e per un uso diverso (stanze da letto/bagno) degli ambienti che nel progetto sono destinati a lavatoio stenditoio.

A prescindere dalla possibilità di trasformare il sottotetto in superficie regolare dal punto di vista residenziale con lo studio e la presentazione presso il Comune di Fonte Nuova di un progetto idoneo che soddisfi tutte le caratteristiche tecniche richieste, la stima dell'immobile non terrà conto di tale eventualità (che ovviamente è discrezionale). Per cui verrà considerata la superficie del sottotetto in virtù del progetto approvato ossia sottotetto con destinazione d'uso stenditoio e lavatoio, inoltre verrà valutato un costo da detrarre per il ripristino dei luoghi ossia l'eliminazione delle tramezzature e del bagno compresi i costi per lo smaltimento dei materiali demoliti, **che si valuta a corpo in €.** **3.500,00.** Da notare che eventualmente in tale importo in modo minore possono essere compresi in alternativa i costi relativi alla presentazione di una eventuale C.I.L.A. in sanatoria soltanto ai fini della regolarizzazione delle tramezzature, ad esclusione dell'uso bagno.

Inoltre si evidenziano altre difformità già descritte nelle pagine precedenti riscontrate all'esterno dell'edificio: 1) scala di collegamento in c.a. allo stato grezzo tra i due livelli di terreno (T-S1) costruita su parte del posto auto sub. 506; 2) ampliamento del piano di calpestio perimetrale al villino per consentire il passaggio tra il piano di arrivo della scala e il portico dov'è situato il portoncino di accesso principale; 3) muretto di recinzione costruito sui posti auto per realizzare zona destinata alla permanenza del cane.

Inoltre i posti auto non sono utilizzabili a prescindere dalla presenza del muretto di recinzione costruito su di essi, per l'assenza del cancello carrabile che quindi andrebbe realizzato.

Le difformità ai punti 1, 2 e 3 possono essere regolarizzate con la presentazione di un progetto/SCIA in sanatoria presso il Comune di Fonte Nuova. Per quanto riguarda il punto 3 in alternativa il muro di recinzione può essere eliminato. Per quanto riguarda le criticità su elencate verrà decurtato dalla stima del valore finale **un importo pari ad €.** **15.000,00** in previsione dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino dei luoghi, comprensivo del costo per l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto non completamente conforme allo stato dei luoghi.



viste dall'alto volo - Fabbricato con accesso da Via Monte dei Villini, 9/A



satellitare - immagine aerea per inquadramento urbanistico



Vista dall'alto immobile pignorato – Villino in Via Monte del Villini, 9/A - cancella grigio pedonale di accesso alla proprietà - non esiste cancello carrabile per l'accesso ai posti auto

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità del 2 beni

- allegato all'atto di compravendita è presente il certificato energetico dell'immobile/APE ma è scaduto in data 14/9/2024.
- Non è stata rinvenuta il certificato di abitabilità/agibilità
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non esiste un condominio costituito e spese mensili comuni mensili trattandosi di un villino bifamiliare con le due unità immobiliari autonome.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di tre unità immobiliari pignorate interconnesse, si procedere alla formazione di un lotto unico costituito dai 3 beni pignorati:

### LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

1. **appartamento** in villino, sito nel Comune di Fonte Nuova, Via Monte dei Villini n.9/a, distinto con il numero interno due (interno 2), con sviluppo su due livelli (P.T e 1°) con annessa corte di pertinenza esclusiva, al piano terra composto da un unico ambiente soggiorno/letto con A.C. e 1 bagno, al piano primo da un sottotetto lavatoio/stenditoio, due terrazzini e bagno (non autorizzato), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova al foglio 3, particella 1836, subalterno 505, Via Monte dei Villini n.9, interno 2, piano T-1, Categoria catastale A/7, classe 1, vani 3, Rendita catastale €. 333,11, dati di superficie totale mq. 93; confinante con particelle di terreno 3102 e 1839 del foglio 1836, salvo altri;
2. **posto auto** scoperto al piano catastale seminterrato, di fatto piano strada della superficie di metri quadrati ventidue circa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova al foglio 3, particella 1836, subalterno 506, Via Monte dei Villini n.9-A, piano S1, interno A, Categoria catastale C/6, classe 1, mq. 22, Rendita catastale €. 32,95; confinante con i subalterni 504, 505, 507, 508, salvo altri;
3. **posto auto** scoperto al piano catastale seminterrato, in realtà piano strada della superficie di metri quadrati ventidue circa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova al foglio 3, particella 1836, subalterno 507, Via Monte dei Villini n.9-A, piano S1, interno A, Categoria catastale C/6, classe 1, mq. 22, Rendita catastale €. 32,95; confinante con i subalterni 505, 506, 508 e particella 1839 salvo altri;

### RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

## **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il primo passo consiste nel determinare il **valore di riferimento** utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio, in zona semi centrale del Comune di Fonte Nuova in località Tor Lupara. L'appartamento risulta posizionato nella località suindicata che in pratica si trova in posizione semi centrale risultando servita dalla maggior parte dei servizi essenziali.

In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando il bene immobile nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., **il bene immobile nel contesto del mercato immobiliare si colloca in una fascia media in riferimento alle quotazioni di mercato.** L'appartamento in villino ha tre affacci verso l'area interna di proprietà e un lato in aderenza con l'altra unità immobiliare.

In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media che oscilla da un **valore medio di €1.650,00 ad un massimo di €1.980,00** circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori  **$(€1.650+1980)/2= € 1.815,00$**

Determinato il valore di riferimento, si determinano i **coefficienti di merito** in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 5 coefficienti principali: **di piano, di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione.**

I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

### Sintesi della stima sintetica:

- ✓ superficie commerciale complessiva mq. 120,76
- ✓ valore di riferimento determinato €1.815,00 al mq.
- ✓ coefficiente di piano C1= 1,00
- ✓ coefficiente di vetustà (stato sufficiente p.1°- sottot. Insuf.) C2=0,98
- ✓ coefficiente di panoramicità (2 viste interne 1 strada) C3=1,00
- ✓ coefficiente di luminosità C4=1,00
- ✓ coefficiente di conservazione/manutenzione (condensa sottotetto) C5=0,95

$\text{mq.}120,76 \times 1.815,00 \text{ €./mq.} \times (1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95) = \text{€}219.172,14 \times 0,931 = \text{€}204.049,26$

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

- 1) per il ripristino dei luoghi ossia l'eliminazione delle tramezzature e del bagno compresi i costi per lo smaltimento dei materiali demoliti, **valutato in € 3.500,00.**
- 2) costi per le criticità e difformità descritti ed elencate a pagina 16 ai punti 1, 2 e 3 possono essere regolarizzate con la presentazione di un progetto/SCIA in sanatoria presso il Comune di Fonte Nuova. Per quanto riguarda il punto 3 in alternativa il muro di recinzione può essere eliminato. Per quanto riguarda le criticità su elencate si decurta **un importo pari ad €15.000,00** in previsione dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino dei luoghi, in tale somma è compreso il costo relativo all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto non completamente conforme allo stato dei luoghi.

### Riduzioni da applicare:

VALORE DI STIMA: € 204.049,26 – (3.500,00+15.000,00) = € 185.549,26

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate per i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€ 185.549,26 – (185.549,26 x 0,10) = € 166.994,34 si arrotonda ad € 167.000,00

### CONCLUSIONI:

***Il valore complessivo del lotto pignorato, è pari ad € 167.000,00 (centosessantasettemila/00 euro).***

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

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.*

**Architetto Agostino Giamberduca**

Tivoli GENNAIO 2025

Elenco allegati :

1. All.001-Documentazione fotografica
2. All.002-Rilievo CTU - elaborati grafici
3. All.003-VisStoricaFg3-GUI-Part1836-Sub505
4. All.004-VisStoricaFg3-GUI-Part1836-Sub506
5. All.005-VisStoricaFg3-GUI-Part1836-Sub507
6. All.006-VisStoriche-SubGuidonia
7. All.007-PlanimetrieCatastali
8. All.008-Elaborato PlanimetricoPart1836
9. All.009-Atto di Provenienza
10. All.010-Doc-Urbanistica-AccessoAtti

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA****LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dalla porzione di edificio quadrifamiliare composta dai seguenti beni:

1. **appartamento** in villino, sito nel Comune di Fonte Nuova, Via Monte dei Villini n.9/a, distinto con il numero interno due (interno 2), con sviluppo su due livelli (P.T e 1°) con annessa corte di pertinenza esclusiva, al piano terra composto da un unico ambiente soggiorno/letto con A.C. e 1 bagno, al piano primo da un sottotetto lavatoio/stenditoio, due terrazzini e bagno (non autorizzato), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova al foglio 3, particella 1836, subalterno 505, Via Monte dei Villini n.9, interno 2, piano T-1, Categoria catastale A/7, classe 1, vani 3, Rendita catastale €. 333,11, dati di superficie totale mq. 93; confinante con particelle di terreno 3102 e 1839 del foglio 1836, salvo altri;
2. **posto auto** scoperto al piano catastale seminterrato, di fatto piano strada della superficie di metri quadrati ventidue circa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova al foglio 3, particella 1836, subalterno 506, Via Monte dei Villini n.9-A, piano S1, interno A, Categoria catastale C/6, classe 1, mq. 22, Rendita catastale €. 32,95; confinante con i subalterni 504, 505, 507, 508, salvo altri;
3. **posto auto** scoperto al piano catastale seminterrato, in realtà piano strada della superficie di metri quadrati ventidue circa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova al foglio 3, particella 1836, subalterno 507, Via Monte dei Villini n.9-A, piano S1, interno A, Categoria catastale C/6, classe 1, mq. 22, Rendita catastale €. 32,95; confinante con i subalterni 505, 506, 508 e particella 1839 salvo altri;



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €. 167.000,00**

<b>1 + Bene 2 + Bene 3- Appartamento in villino bifamiliare con giardino e due posti auto scoperti</b>			
<b>Ubicazione:</b>	FONTE NUOVA - Via Monte dei Villini n. 9/A 1) Appartamento Piano Terra e primo con giardino primo, INTERNO 2  2) Posto auto scoperto Interno A - piano S1 (catastale) in pratica piano strada 3) Posto auto scoperto Interno B - piano S1(catastale) in pratica piano strada		
<b>Diritto reale:</b>	diritto di proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificati al catasto Fabbricati al Foglio 3 - Particella 1836 SUB. 505- Appartamento Cat. A/7 SUB. 506- Posto auto Cat. C/6 SUB. 507- Posto auto Cat. C/6	<b>Superficie lorda commerciale complessiva</b>	120,76 mq
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato nel Comune di FONTE NUOVA in Località Tor Lupara in zona semi centrale in Via Monte dei Villini, 9/A Si tratta di un appartamento in villino bifamiliare con giardino composto da piano terra e primo con giardino, al piano terra è formato da un unico ambiente per uso soggiorno/letto con angolo cottura e un bagno, il piano primo è un sottotetto con destinazione stenditoio/lavatoio, con due terrazzini, dov'è sono state realizzate impropriamente le stanze da letto e un bagno. La superficie commerciale totale dell'appartamento comprese le quote parte del giardino e dei posti auto è di mq. 120,76. L'immobile è in discrete condizioni di uso e manutenzione al piano terra, nel piano sottotetto è stato rilevato il problema della condensa nel soffitto e in parte nelle pareti perimetrali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione</b>	Il compendio pignorato risulta abitato dei proprietari esecutati e famiglia.		

