

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 386/2017 del R.G.E.

promossa da

**Unicredit Spa**

Codice fiscale: 00348170101

Partita IVA: 00348170101

Via Alessandro Specchi 16

00186 - Roma (RM)

contro

**Omissis**

**Omissis**



## INCARICO

All'udienza del 21/06/2018, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ispica 65, scala U, interno 10, piano 4

## DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale sito Roma, in Via Ispica 65 posto al piano quarto int.10, composto da soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto di cui una con piccola cabina armadio, servizio igienico ed ampio terrazzo scoperto.

La palazzina, con ingresso da Via Ispica è composta da cinque piani fuori terra e 10 unità immobiliari

ad uso residenziale: priva di ascensore, presenta facciata regolare in intonaco civile di colore chiaro e balconi con parapetti in ferro in buono stato di manutenzione.



Ortofoto

L'immobile si trova in località Valle Fiorita, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'area est della Capitale, a ridosso di Torre Gaia e La Borghesiana: ex nucleo di zona O, di recupero delle aree con edilizia spontanea, attualmente, con grandi difficoltà a seguito della crescita urbanistica smisurata, si sta dotando delle infrastrutture, ancora parzialmente carenti.

Collocata nell'attuale Municipio VI, non presenta buoni collegamenti con mezzi pubblici, servita esclusivamente da autobus, presenta inoltre scarse attività commerciali e servizi: le fermate della metro C poste su Via Casilina "Fontana Candida" e "Borghesiana" distano circa due chilometri.

La località posta tra la Via Prenestina e la Via Casilina è costituita prevalentemente da edilizia spontanea ed è priva di servizi: a media distanza il Centro Commerciale "Le torri" ed il polo Universitario di Tor Vergata.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ispica 65, scala U, interno 10, piano 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani in data 30/03/2017 ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott. Angelo Gaglione del 15/06/2005 Rep.100821 Racc.10194, trascritto a Roma 1 in data 16/06/2005 alle Formalità Registro Generale 78116 Registro Particolare 45859 presso l'Archivio Notarile di Roma, in allegato.

E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata per entrambi gli esecutati in data 15/01/2019.



## TITOLARITÀ

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

- Omissis
- Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/2)

I beni sono stati acquistati in comunione ordinaria come da atto di provenienza allegato, in quanto entrambi gli esecutati risultano con stato civile libero.



## CONFINI

L'appartamento sito in Roma, Loc.Valle Fiorita Via Ispica 65 posto al piano quarto int.10 e privo di pertinenze, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 1021 part.IIIa 1097 sub.10 Zona Censuaria 6 destinazione A3 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita catastale € 671,39

confina con distacco su cortile condominiale d'ingresso, distacco su via Ispica, distacco su vano scala, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,80 mq	63,50 mq	1,00	63,50 mq	2,88 m	quarto
Terrazza	63,80 mq	63,80 mq	0,25	15,95 mq	0,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				79,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





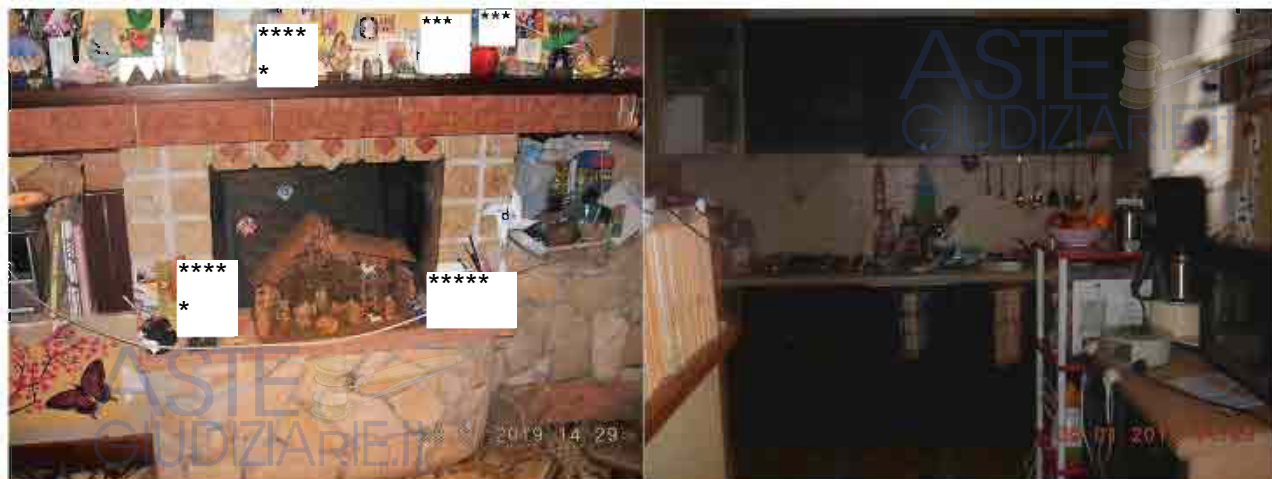
Scorcio su Via Ispica e ingresso

L'appartamento, ad uso residenziale posto al piano quarto int.10 di Via Ispica 65 insiste in un fabbricato di quattro piani in intonaco civile di colore chiaro con marcapiani a contrasto e balconi con parapetti in ferro: da un cancello in ferro protetto da tettoia in muratura e posto a filo della strada, priva di marciapiede, si accede al cortile condominiale con gradevole pavimentazione in porfido che conduce ad un portoncino in ferro e vetro da cui si entra nell'androne condominiale.



Ingresso e androne

colore beige chiaro.



Caminetto e angolo cottura



particolari



Stanza da letto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Stanza da letto



Servizio igienico





Particolari

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni mediocri: da evidenziare la bella vista sulla campagna che si gode dal terrazzo scoperto.



Terrazzo



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Vista dal terrazzo



Rispetto alla planimetria catastale in atti ed alla planimetria depositata all'Ufficio Condonò Edilizio, lo stato dei luoghi risulta difforme riguardo la distribuzione degli spazi interni: risulta più piccola la stanza da letto prospiciente l'ingresso dell'appartamento con misure inferiori ai 9,00 mq. e più ampio il soggiorno, privo della risega posta lungo la parte continua di destra; risulta ricavata inoltre una piccola cabina armadio con accesso esclusivo dalla stanza da letto matrimoniale.

Si precisa che in merito a tali difformità non è stato possibile, una volta ripristinata la situazione catastale per errato abbinamento delle planimetrie, presentare un DOCFA di variazione in quanto la stanza sottodimensionata non rispetta le prescrizioni igienico sanitarie vigenti.

L'eventuale aggiudicatario dovrà pertanto ripristinare lo stato dei luoghi presentando una CILA in Sanatoria presso il Municipio di competenza, come meglio di seguito indicato.

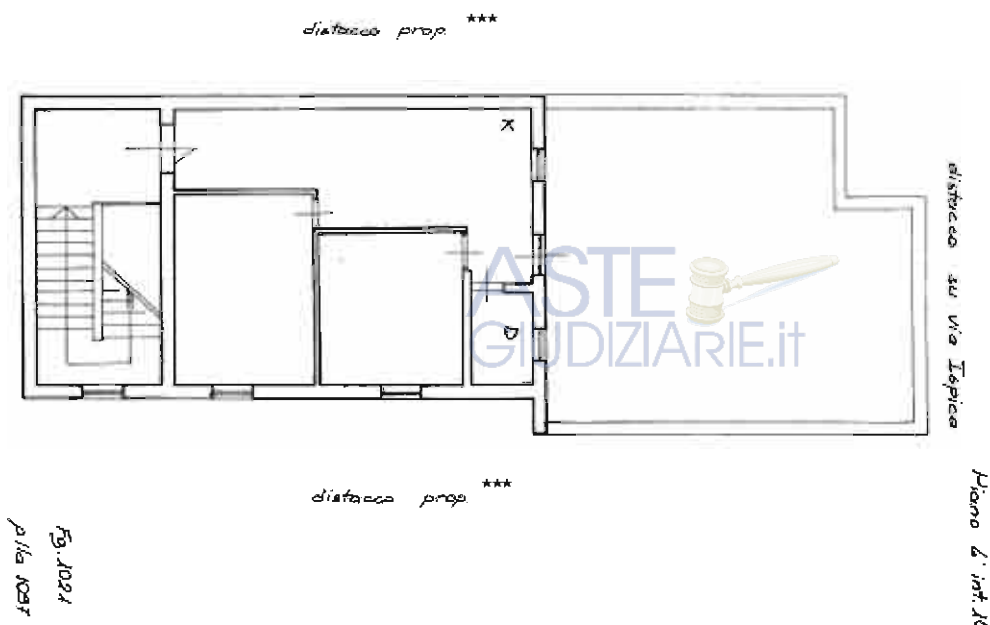
## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	1097	10	6	A3	3	4 vani		671,39	quarto	

### Corrispondenza catastale

In relazione all'immobile sono risultate evidenti due problematiche:

-dalla visura effettuata tramite il portale Sister si è verificato che la planimetria in atti non presentava un corretto abbinamento in quanto riferita all'appartamento int.9 sub 9: in riferimento sono state presentate presso l'Agenzia del territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma due istanze per la rettifica dei dati in data 12/12/2018 collegata al prot. n°RM0005039 e rinnovata in data 07/01/2019 al fine di ripristinare la planimetria d'impianto presentata con la Domanda di Sanatoria Edilizia.



Planimetria catastale in atti

-dal sopralluogo effettuato è risultata evidente una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie in atti: la stanza prospiciente l'ingresso risulta di dimensioni ridotte ed ampliato il

locale soggiorno cucina, come da elaborato grafico



allegato.

Non si è potuto presentare un DOCFA di variazione in quanto la stanza da letto oggetto di modifica non risulta in regola con le dimensioni stabilite dal regolamento igienico sanitario < di mq.9,00, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi originario.

#### STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in uno stato mediocre: le finiture, di tipo economico risultano essere quelle originarie dell'epoca di costruzione, inoltre, a seguito di un intervento sull'impianto sanitario del servizio igienico la pavimentazione del soggiorno, in prossimità della finestra risulta parzialmente differente per formato e colore dei maiolicati usati nell'intervento. Anche nel terrazzo di copertura risultano effettuati interventi sui parapetti lasciati incompleti ed in taluni tratti allo stato grezzo.

#### PARTI COMUNI

Dal sopralluogo effettuato non sono risultate presenti parti comuni tranne gli spazi d'accesso all'immobile, quale il cortile condominiale, l'androne d'ingresso ed il vano scale.

Servitù, censo, livello, usi civici

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud est

Altezza interna utile: mt.2,88

Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio



Solai: in latero cemento

Copertura: piana

Manto di copertura: lastrico solare di copertura

Pareti esterne: in intonaco di colore chiaro alternate a marcapiani in contrasto

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in maiolicato di formato quadrato -pavimenti e rivestimenti del servizi igienico in finto mosaico Infissi esterni: in legno protetti da inferriate

Infissi interni: porte in legno tamburato di tipo economico

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: presente

Impianto termico: autonomo con caldaia esterna- termosifoni in alluminio di tipo classico e scaldasalviette nel servizio igienico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

In seno di sopralluogo effettuato in data 08/01/2019 alla presenza del Custode Giudiziario Avv.Silvia Friggi, si rilevava che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta in uso ai debitori eseguiti ed ai figli minori: pertanto risulta libero per la procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1985 al 26/11/2001	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Raffaele Golia	14/03/1985	0000	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/04/1985	25470	18945
		Registrazione			
Dal 26/11/2001 al 15/06/2005	Omissis	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Giorgio Tavassi	26/11/2001	101782	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/11/2001	103867	66777
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2005 al 16/01/2019	Omissis	Atto di Compravendita			
	Omissis	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Angelo Gaglione	15/06/2005	100821	10194
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/06/2005	78116	45859
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si evidenzia che nelle visura storica catastale allegata non è presente l'intestataria Omissis proprietaria per l'intero dal 14/03/1985 al 26/11/2001.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 16/06/2005  
Reg. gen. 78117 - Reg. part. 240590  
Quota: intero  
Importo: € 130.000,00  
A favore di Unicredit Spa  
Contro Omissis  
Rogante: Notaio Dott. Angelo Gaglione  
Data: 15/06/2005  
N° repertorio: 100822  
N° raccolta: 10195

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo art.77 D.P.R.N. 602/1973  
Iscritto a Roma 1 il 04/06/2015  
Reg. gen. 55794 - Reg. part. 8829  
Quota: 1/2  
Importo: € 136.232,00  
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione  
Contro Omissis  
Data: 03/06/2015  
N° repertorio: 4031  
N° raccolta: 9715



#### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 29/03/2017  
Reg. gen. 33840 - Reg. part. 22159  
Quota: intero  
A favore di Unicredit Spa  
Contro Omissis



#### NORMATIVA URBANISTICA



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il IX Dip. del Comune di Roma in data 08/11/2018 prevedono che la particella su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Ricade in area destinata Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione particolareggiata definita del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 - ZONA O nucleo Zona O n°24 Valle



Fiorita Capanna Murata, zona di conservazione, completamento residenziale e non residenziale

- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni

- Il rischio idrogeologico non indica prescrizioni

Il bene ricade nella zona di protezione delle falde acquifere ed idriche Acqua Vergine e Colle Mentuccia

- Riguardo il PTPR, ricade:

Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio

- Paesaggio degli insediamenti urbani

Tav. B Beni Paesaggistici

- Aree urbanizzate del PTPR

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non presenta il certificato di agibilità.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è stato realizzato senza le necessarie autorizzazioni nel 1973, pertanto è stata presentata in data 19/05/1986 con prot.86/105866 Domanda di Sanatoria Edilizia dalla sig.ra Omissis: risulta rilasciata regolare Concessione Edilizia in Sanatoria in data 20/04/2005 n°327457 per mq.58,48 di superficie residenziale e mq.59,46 di superficie non residenziale.

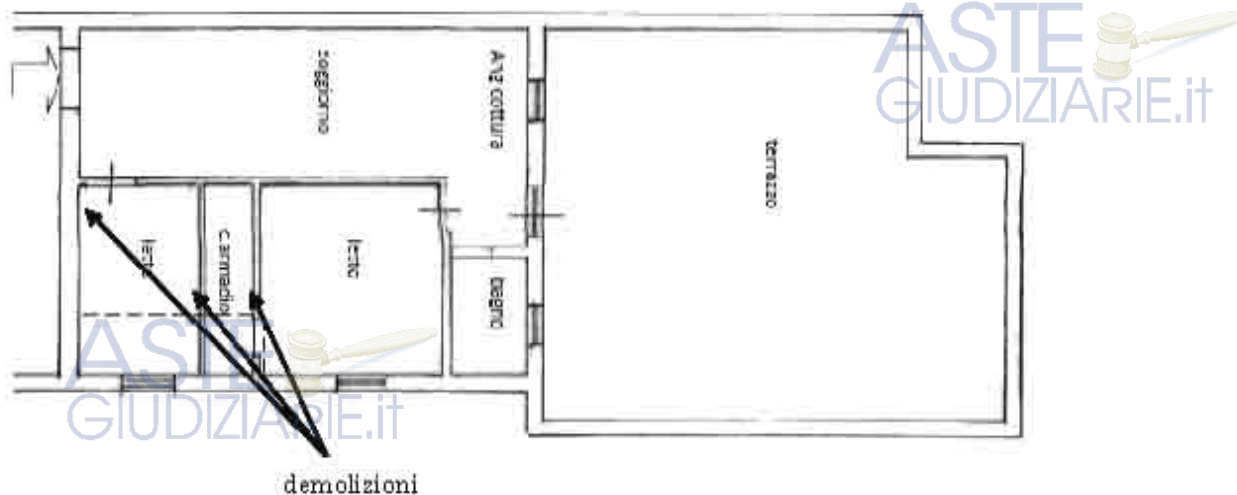
Come già precisato tuttavia lo stato dei luoghi rilevato in seno di sopralluogo è risultato difforme rispetto alle planimetrie in atti: in particolare risulta, a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni, più ampio il soggiorno a seguito della riduzione di superficie della stanza da letto contigua all'ingresso; risulta inoltre realizzata una piccola cabina armadio con accesso esclusivo dalla stanza da letto matrimoniale.

La stanza da letto presenta dimensioni inferiori ai mq.9,00, pertanto non è stato possibile presentare un DOCFA di variazione all'Agenzia del territorio, Catasto Fabbricati per regolarizzare la planimetria catastale: resterà a carico dell'aggiudicatario l'onere di ripristinare lo stato dei luoghi con una CILA in sanatoria presso il Municipio di competenza con i seguenti costi che saranno detratti dalla stima finale: -€ 1000,00 per l'oblazione, € 251, 24 per i diritti di segreteria, € 1,500 per la parcella del tecnico che dovrà istruire la pratica, per un totale, arrotondato per eccesso di € 3.000,00

- ripristino dello stato dei luoghi con abbattimento delle tramezzature esistenti e realizzazione di pareti, complete di intonaco e tinteggiature per complessivi € 2.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle comunicazioni intercorse con l'amministratore del Condominio, non risultano pendenze economiche nei confronti del condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto di pignoramento è risultato essere un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze che non può essere diviso: si costituisce pertanto un unico lotto così composto:

Appartamento a destinazione residenziale sito in Roma, Loc.Valle Fiorita Via Ispica 65 posto al piano quarto int.10 e privo di pertinenze, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 1021 part.lla 1097 sub.10 Zona Censuaria 6 destinazione A3 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita catastale € 671,39 composto da soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto di cui una con piccola cabina armadio, un servizio igienico ed un ampio terrazzo scoperto.

Si precisa che una stanza da letto presenta dimensioni inferiori ai 9,00 mq. stabiliti dal regolamento igienico sanitario.

L'immobile confina con distacco su cortile condominiale d'ingresso, distacco su via Ispica, distacco su vano scala, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ispica 65, scala U, interno 10, piano 4  
Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale sito Roma, in Via Ispica 65 piano quarto int.10, composto da soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto di cui una con piccola cabina armadio servizio igienico ed ampio terrazzo scoperto. La palazzina, con ingresso da Via Ispica è composta da cinque piani fuori terra e 10 unità immobiliare ad uso residenziale: priva di ascensore, presenta facciata regolare in intonaco civile di colore chiaro e balconi con parapetti in ferro in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 1097, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A3

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il bene pignorato consiste in un appartamento non divisibile pertanto si costituisce un unico lotto.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti: Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2017

Agenzia del Territorio primo semestre 2017

Borsino immobiliare



Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinzenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

#### 1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2018, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Z13 Torre Angela (Municipio: VI - ex Municipio VIII), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.000,00 per le abitazioni di prima fascia ed € 1.650,00 per le abitazioni di tipo economico.

#### 2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2018, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Suburbana/TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA) Z13 importi che si attestano: •€/mq. 1.350,00 -1.950,00 per abitazioni di tipo economico

#### 3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata Zona Torre Angela D (Via Acquaroni) importi compresi tra €/mq. 1.500,00 - 1.800,00 per abitazioni di tipo economico

#### 4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.300,00 ed € 1.600,00 per abitazioni di tipo economico.

**STIMA ANALITICA** Dalla media dei valori ottenuti con i valori suindicati, esaminando con attenzione tutti i risultati di stima ottenuti, mediando tra di esse si ricava il seguente valore venale dell'immobile in oggetto, tenendo presente lo stato attuale e alla posizione al piano quarto in assenza di ascensore

Appartamento ad uso residenziale: al mq. € 1.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ispica 65, scala U, interno 10, piano 4	79,45 mq	1.400,00 €/mq	€ 111.230,00	100,00	€ 111.230,00
Valore di stima:					€ 111.230,00

Valore di stima: € 111.230,00

Deprezzamento del 25,00 %

**Valore finale di stima: € 78.000,00**



A tale importo di € 111.230,00 andranno poi effettuate delle decurtazioni in relazione ad una serie di considerazioni:

-lo stato di manutenzione mediocre

-La posizione al piano quarto in assenza di ascensore

-L'assenza di garanzie e vizi il tutto quantificabile in una decurtazione complessiva pari al 25%  
Deprezzamento del 25,00 %

€ 83.422,50 a tale valore di stima andranno infine detratti i costi indicati per il ripristino dello stato coante in relazione alle difformità riscontrate ed alla regolarizzazione delle opere interne eseguite senza titolo autorizzativo quantificate in € 5.000,00 totali.

€ 83.422,50 - 5.000,00= € 78.422,50 arrotondate ad € 78.000,00 diconsi Euro settantottomila

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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.

Roma, li 18/01/2019

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

Arch. De Astis Alessandra



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 386/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Ispica 65, scala U, interno 10, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 1097, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	79,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in uno stato mediocre: le finiture, di tipo economico risultano essere quelle originarie dell'epoca di costruzione, inoltre, a seguito di un intervento sull'impianto sanitario del servizio igienico la pavimentazione del soggiorno, in prossimità della finestra risulta parzialmente differente per formato e colore dei maiolicati usati nell'intervento. Anche nel terrazzo di copertura risultano effettuati interventi sui parapetti lasciati incompleti ed in taluni tratti allo stato grezzo.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale sito Roma, in Via Ispica 65 piano quarto int.10, composto da soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto di cui una con piccola cabina armadio servizio igienico ed ampio terrazzo scoperto. La palazzina, con ingresso da Via Ispica è composta da cinque piani fuori terra e 10 unità immobiliare ad uso residenziale: priva di ascensore, presenta facciata regolare in intonaco civile di colore chiaro e balconi con parapetti in ferro in buono stato di manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it