

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. *****, nell'Esecuzione Immobiliare 511/2018 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE.it

intervenuto:

creditore sequestrante:



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 511/2018 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

In data 15/10/2018, il sottoscritto *****, con studio in *****, email *****, PEC *****, Tel*****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2018 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 Brolo 1, interno 4, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41°49'40,5" N; 12°38'26,7" E)

DESCRIZIONE

L'appartamento è un bilivello di buona metratura posto ai piani primo e secondo.

Le fotografie sono all'Allegato 1.

Esso è così composto:

- al primo piano: ingresso-soggiorno-tinello-angolo cottura, con al centro la scala a vista per il piano superiore; bagno, lavatoio, disimpegno, balcone e terrazza;

- al secondo piano: disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio.

Il secondo piano si trova nel sottotetto a doppia falda inclinata, le altezze vanno da un minimo di 2,30 m ad un massimo di 3,33 m.

La terrazza è frutto di un ampliamento abusivo di cubatura realizzato dall'unità sottostante; in origine era un balcone e tale va considerato in quanto l'abuso non è sanabile.

Il caminetto presente nel soggiorno è servito da una canna fumaria abusiva realizzata sul prospetto del fabbricato.

L'appartamento è stato ristrutturato di recente ed all'interno si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione; piccoli dettagli di tinteggiatura e dell'impianto elettrico sono ancora incompleti.

Sulla terrazza sono presenti muffe ed inflorescenze lungo il parapetto.

Gli infissi esterni sono in legno a doppi vetri, di buona fattura ed in ottime condizioni; quelli interni sono nuovi o in buone condizioni, in legno tamburato smaltato; il portoncino d'ingresso è d'acciaio non rivestito, a serratura semplice. I pavimenti sono di maiolica; i servizi e l'angolo cottura hanno le pareti parzialmente rivestite in ceramica.

La scala interna per il piano superiore è in legno naturale, parte a chiocciola parte a rampa dritta.

Il riscaldamento è autonomo, come pure l'acqua calda sanitaria. Sono presenti tre split d'aria condizionata: uno nel tinello e due nelle camere.

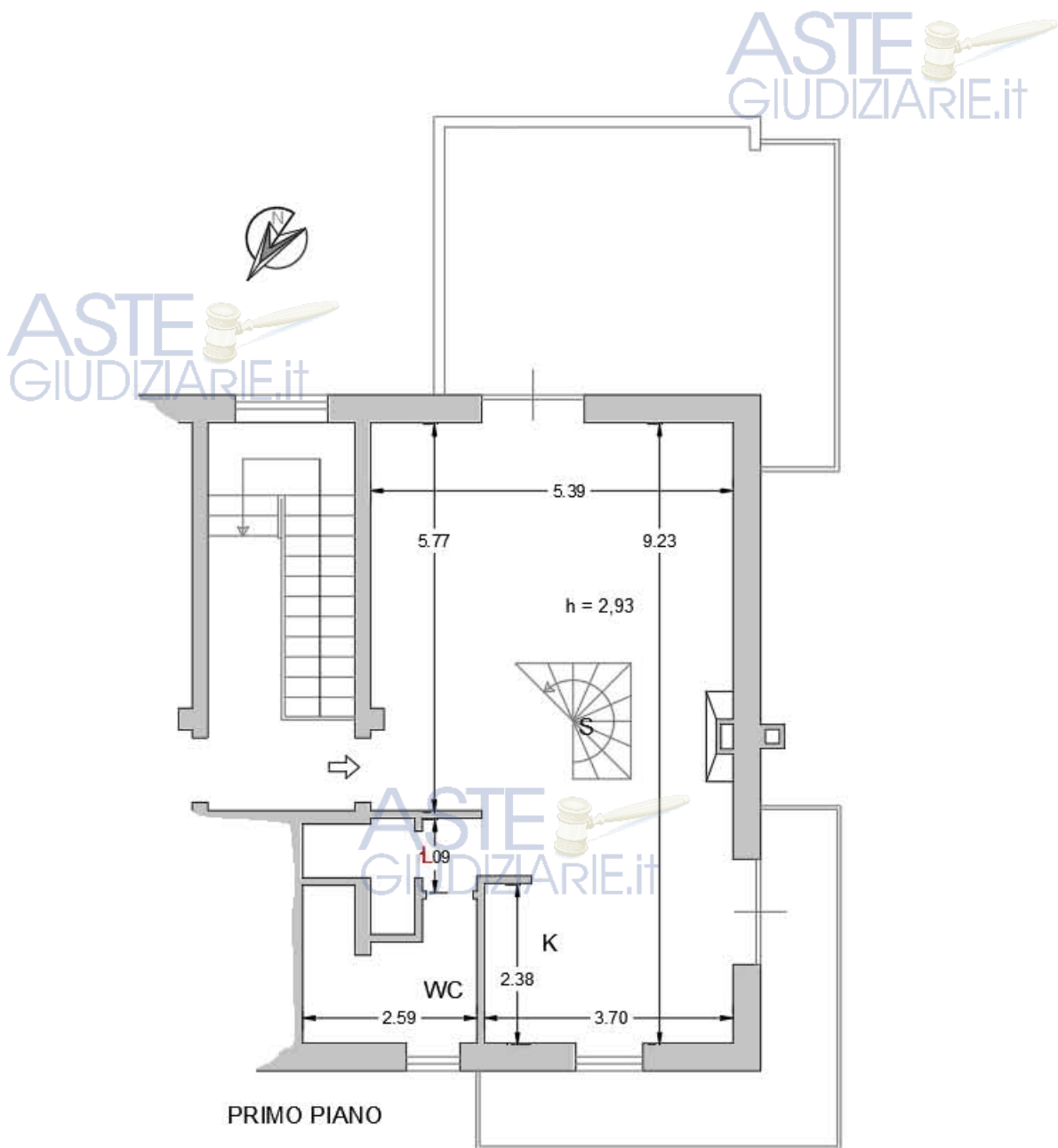
L'immobile non ha pertinenze né accessori.

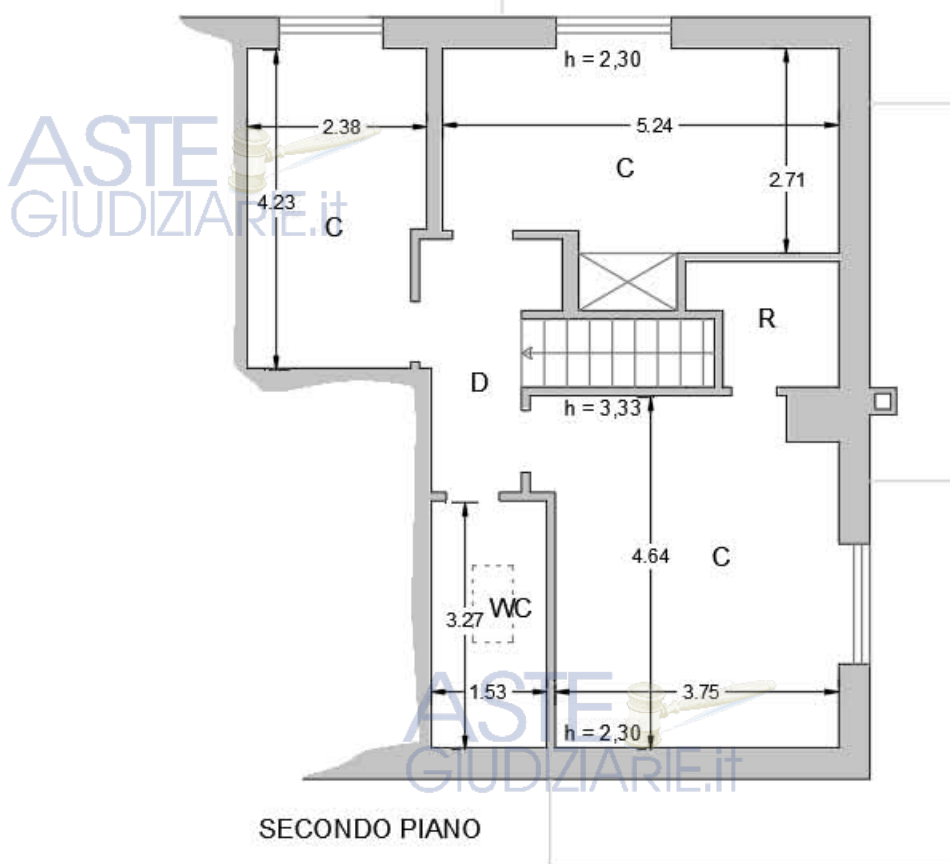
L'appartamento è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra ed interrato, con corpo scala centrale senza ascensore e due appartamenti per piano. L'edificio è in muratura portante, realizzato presumibilmente nel 1980. Le parti comuni sono in buone condizioni, salvo in corrispondenza dei gocciolatoi, dove la cattiva mostra i segni della pioggia. I prospetti non sono tinteggiati.

Il fabbricato include sei appartamenti ed un'autorimessa, ma non è riunito in condominio e non è dotato di portiere.

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 ubicato a Roma (RM) - Via Brolo 1, interno 4, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Interno 3, corpo scala condominiale, tre distacchi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,70 mq	64,85 mq	1,00	64,85 mq	2,93 m	1
Abitazione	49,40 mq	70,84 mq	1,00	70,84 mq	2,82 m	2
Balcone scoperto	10,40 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	7,70 mq	8,50 mq	0,30	2,55 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				141,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,54 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 05/02/2002	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1043, Part. 121, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C
Dal 05/02/2002 al 23/12/2003	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1043, Part. 121, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 712,21 Graffato 1-2
Dal 23/12/2003 al 02/04/2012	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1043, Part. 121, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 712,21

		Piano 1-2
Dal 02/04/2012 al 08/10/2014	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1043, Part. 121, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 1.518,38 Piano 1-2
Dal 08/10/2014 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1043, Part. 121, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 712,71 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 28/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1043, Part. 121, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 138 mq Rendita € 712,71 Piano 1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1043	121	4	6	A2	4	6	138 mq	712,71 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

È presente un vano accessorio in più (lavatoio) al primo piano. Sono presenti lievi difformità planimetriche (forma della terrazza, spalletta al secondo piano, imprecisioni di misurazione, canna fumaria esterna).

Non è possibile presentare la variazione catastale in quanto sono presenti abusi edilizi, in parte non sanabili.

Il vano accessorio in più non comporta revisione della consistenza catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato e dai familiari conviventi. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni, i prospetti del fabbricato necessitano della tinteggiatura. Si veda la descrizione sopra per dettagli.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni a tutto il fabbricato, oltre al suolo ed alle strutture: il viottolo d'ingresso con il cancello pedonale, l'androne, il corpo scale, il tetto, le parti murate o sotterranee degli impianti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile costituisce di fatto l'unico accesso possibile alla copertura del fabbricato, tramite il lucernario presente nel bagno al secondo piano. L'esistenza scritta di tale servitù di passaggio non risulta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: cordoli in c.a.

Esposizione: prevalentemente sudovest, secondariamente sudest e nordovest.

Altezza interna utile 2,93 m al primo piano e, al secondo, da un minimo di 2,30 m ad un massimo di 3,33 m.

Str. verticali: muratura portante in blocchetti di tufo con cordoli di c.a. ai piani.

Solai: in cemento armato.

Copertura: a falde.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne ed interne: esterne intonacate non pitturate, interne ad intonaco civile.

Pavimentazione interna: ceramica.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno naturale con vetri doppi, ottime condizioni; interni in legno tamburato smaltato, nuovi o in buone condizioni; portoncino d'ingresso in ferro non rivestito a serratura semplice.

Scale: condominiali a gradi e sottogradi in pietra, interna in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, gas, aria condizionata: sottotraccia, con caldaia e motori sul balcone o sui prospetti.

Terreno esclusivo: no.

Posto auto: no.

Soffitta, cantina o simili: no.
Dotazioni condominiali: citofono.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato:
- dall'esecutato;
_ *****



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 29/12/2003
Reg. gen. 116216 - Reg. part. 32062
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Luigi Martirani
Data: 23/12/2003
N° repertorio: 5938
N° raccolta: 3387
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 13/06/2008



Reg. gen. 73715 - Reg. part. 15152
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Luigi Martirani
Data: 12/06/2008
N° repertorio: 13179
N° raccolta: 7574



Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 29/12/2003
Reg. gen. 116215 - Reg. part. 75779
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 05/04/2017
Reg. gen. 38642 - Reg. part. 25734
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 23/03/2018
Reg. gen. 33385 - Reg. part. 23951
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****



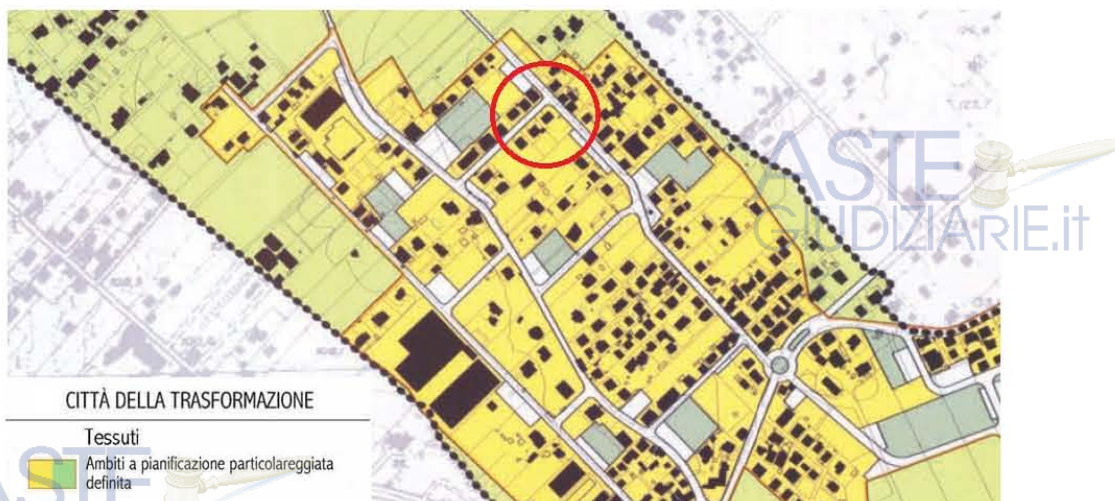
NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato nel 1980.

Secondo il PRG vigente ricade nella Città della trasformazione, Abitati a pianificazione particolareggiata definita.

È presente il vincolo paesaggistico (art. 134, c. 1, lett. a, del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).





REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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

Per l'immobile non è stata rilasciata l'abitabilità.

L'edificio è stato realizzato abusivamente nel 1980.

Per l'immobile è stata presentata istanza di Condonò prot. 87/15822 e rilasciata la Concessione in sanatoria n. 338171 del 26/08/2008.

L'immobile sottostante fu ampliato abusivamente e sulla copertura risultante è stato ampliato un balcone dell'interno 4. Per l'abuso fu presentata Istanza di condono prot. 567109/2003, respinta in quanto l'esistenza del vincolo paesaggistico non consente la sanatoria.

Successivamente è stata presentata DIA prot. 50385 del 23/07/2009, per opere al piano interrato e per la modifica della lunghezza dei balconi del fabbricato, anche quelli dell'interno 4 (Allegato 6). Tale modifica ai balconi non è stata realizzata, ma con la fine lavori della DIA in parola si è tentato di legittimare l'ampliamento del balcone a terrazza. Tale ampliamento di superficie nasce da un sottostante ampliamento di cubatura non sanabile (ultima pagina dell'Allegato 6).

Sussistono le seguenti irregolarità edilizie:

- il balcone del soggiorno al primo piano è stato ampliato a terrazza sfruttando la copertura di un volume abusivo sottostante; l'abuso non è sanabile, pertanto va ripristinato il balcone;
- è stata realizzata una canna fumaria sul prospetto del fabbricato, a servizio del caminetto del soggiorno dell'interno 4 e, forse, anche dell'immobile sottostante; l'abuso non è sanabile pertanto essa deve essere demolita;
- una porzione di disimpegno al primo piano è stata chiusa con una porta e trasformata in un lavatoio; l'abuso è sanabile;
- allo sbarco della scala interna al secondo piano è stata realizzata una spalletta pder creare una nicchia; l'abuso è sanabile.

Il grafico di quanto sopra è all'Allegato 7.

I costi di ripristino delle opere non sanabili (terrazza e canna fumaria), di regolarizzazione di quelle sanabili (opere interne) e di regolarizzazione del resto (variazione catastale ed abitabilità) si stimano in € 12.000,00. compresa la sanzione amministrativa (Allegato 8).

Gli impianti sono apparentemente regolari, ma non ne è stata prodotta la certificazione.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto non è divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Brolo 1, interno 4, piano 1-2
L'appartamento è un bilivello di buona metratura posto ai piani primo e secondo. Le fotografie sono all'Allegato 1.

Esso è così composto:

- al primo piano: ingresso-soggiorno-tinello-angolo cottura, con al centro la scala a vista per il piano superiore; bagno, lavatoio, disimpegno, balcone e terrazza;

- al secondo piano: disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio. Il secondo piano si trova nel sottotetto a doppia falda inclinata, le altezze vanno da un minimo di 2,30 m ad un massimo di 3,33 m.

La terrazza è frutto di un ampliamento abusivo di cubatura realizzato dall'unità sottostante; in origine era un balcone e tale va considerato in quanto l'abuso non è sanabile. Il caminetto presente nel soggiorno è servito da una canna fumaria abusiva realizzata sul prospetto del fabbricato. L'appartamento è stato ristrutturato di recente ed all'interno si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione; piccoli dettagli di tinteggiatura e dell'impianto elettrico sono ancora incompleti. Sulla terrazza sono presenti muffe ed inflorescenze lungo il parapetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli infissi esterni sono in legno a doppi vetri, di buona fattura ed in ottime condizioni; quelli interni sono nuovi o in buone condizioni, in legno tamburato smaltato; il portoncino d'ingresso è d'acciaio non rivestito, a serratura semplice. I pavimenti sono di maiolica; i servizi e l'angolo cottura hanno le pareti parzialmente rivestite in ceramica. La scala interna per il piano superiore è in legno naturale, parte a chiocciola parte a rampa dritta. Il riscaldamento è autonomo, come pure l'acqua calda sanitaria. Sono presenti tre split d'aria condizionata: uno nel tinello e due nelle camere.

L'immobile non ha pertinenze né accessori.

L'appartamento è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra ed interrato, con corpo scala centrale senza ascensore e due appartamenti per piano. L'edificio è in muratura portante, realizzato presumibilmente nel 1980. Le parti comuni sono in buone condizioni, salvo in corrispondenza dei gocciolatoi, dove la cattiva mostra i segni della pioggia. I prospetti non sono tinteggiati. Il fabbricato include sei appartamenti ed un'autorimessa, ma non è riunito in condominio e non è dotato di portiere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1043, Part. 121, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 230.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Brolo 1, interno 4, piano 1-2	141,54 mq	1.624,98 €/mq	€ 230.000,00	100,00%	€ 230.000,00
				Valore di stima:	€ 230.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

È in corso di acquisizione copia della DIA prot. 50385 del 23/07/2009, le cui risultanze potrebbero condurre ad alcuni ritocchi alla presente bozza.

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.

Roma, li 3 settembre 2019

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

1. Fotografie dell'immobile (aggiornamento al 5/03/2019)
2. Estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica dell'immobile (aggiornamento al 28/11/2019)
3. Visura ipocatastale dell'immobile (aggiornamento al 3/10/2018)
4. Esito Municipio (aggiornamento al 7/05/2019)
5. Concessione in sanatoria ed istanza condono del 1986 (aggiornamento al 22/05/2019)
6. Estratto DIA prot. 50385 del 23/07/2009
7. Elaborato grafico dello stato attuale e delle illegittimità urbanistiche (aggiornamento al 29/07/2019)
8. Stima dei costi di ripristino della legittimità urbanistica
9. Attestato di Prestazione Energetica (aggiornamento al 23/07/2019)
10. Relazione di stima, con schede dei beni comparabili (aggiornamento al 26/07/2019).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Brolo 1, interno 4, piano 1-2
L'appartamento è un bilivello di buona metratura posto ai piani primo e secondo. Le fotografie sono all'Allegato 1. Esso è così composto: - al primo piano: ingresso-soggiorno-tinello-angolo cottura, con al centro la scala a vista per il piano superiore; bagno, lavatoio, disimpegno, balcone e terrazza; - al secondo piano: disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio. Il secondo piano si trova nel sottotetto a doppia falda inclinata, le altezze vanno da un minimo di 2,30 m ad un massimo di 3,33 m. La terrazza è frutto di un ampliamento abusivo di cubatura realizzato dall'unità sottostante; in origine era un balcone e tale va considerato in quanto l'abuso non è sanabile. Il caminetto presente nel soggiorno è servito da una canna fumaria abusiva realizzata sul prospetto del fabbricato. L'appartamento è stato ristrutturato di recente ed all'interno si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione; piccoli dettagli di tinteggiatura e dell'impianto elettrico sono ancora incompleti. Sulla terrazza sono presenti mufte ed inflorescenze lungo il parapetto. Gli infissi esterni sono in legno a doppi vetri, di buona fattura ed in ottime condizioni; quelli interni sono nuovi o in buone condizioni, in legno tamburato smaltato; il portoncino d'ingresso è d'acciaio non rivestito, a serratura semplice. I pavimenti sono di maiolica; i servizi e l'angolo cottura hanno le pareti parzialmente rivestite in ceramica. La scala interna per il piano superiore è in legno naturale, parte a chiocciola parte a rampa dritta. Il riscaldamento è autonomo, come pure l'acqua calda sanitaria. Sono presenti tre split d'aria condizionata: uno nel tinello e due nelle camere. L'immobile non ha pertinenze né accessori. L'appartamento è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra ed interrato, con corpo scala centrale senza ascensore e due appartamenti per piano. L'edificio è in muratura portante, realizzato presumibilmente nel 1980. Le parti comuni sono in buone condizioni, salvo in corrispondenza dei gocciolatoi, dove la cattiva mostra i segni della pioggia. I prospetti non sono tinteggiati. Il fabbricato include sei appartamenti ed un'autorimessa, ma non è riunito in condominio e non è dotato di portiere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1043, Part. 121, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato nel 1980. Secondo il PRG vigente ricade nella Città da ristrutturare, Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare. È presente il vincolo paesaggistico (art. 134, c. 1, lett. a, del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 511/2018 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Brolo 1, interno 4, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1043, Part. 121, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	141,54 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni, i prospetti del fabbricato necessitano della tinteggiatura. Si veda la descrizione sopra per dettagli.		
Descrizione:	L'appartamento è un bilivello di buona metratura posto ai piani primo e secondo. Le fotografie sono all'Allegato 1. Esso è così composto: - al primo piano: ingresso-soggiorno-tinello-angolo cottura, con al centro la scala a vista per il piano superiore; bagno, lavatoio, disimpegno, balcone e terrazza; - al secondo piano: disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio. Il secondo piano si trova nel sottotetto a doppia falda inclinata, le altezze vanno da un minimo di 2,30 m ad un massimo di 3,33 m. La terrazza è frutto di un ampliamento abusivo di cubatura realizzato dall'unità sottostante; in origine era un balcone e tale va considerato in quanto l'abuso non è sanabile. Il caminetto presente nel soggiorno è servito da una canna fumaria abusiva realizzata sul prospetto del fabbricato. L'appartamento è stato ristrutturato di recente ed all'interno si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione; piccoli dettagli di tinteggiatura e dell'impianto elettrico sono ancora incompleti. Sulla terrazza sono presenti mufte ed infiorescenze lungo il parapetto. Gli infissi esterni sono in legno a doppi vetri, di buona fattura ed in ottime condizioni; quelli interni sono nuovi o in buone condizioni, in legno tamburato smaltato; il portoncino d'ingresso è d'acciaio non rivestito, a serratura semplice. I pavimenti sono di maiolica; i servizi e l'angolo cottura hanno le pareti parzialmente rivestite in ceramica. La scala interna per il piano superiore è in legno naturale, parte a chiocciola parte a rampa dritta. Il riscaldamento è autonomo, come pure l'acqua calda sanitaria. Sono presenti tre split d'aria condizionata: uno nel tinello e due nelle camere. L'immobile non ha pertinenze né accessori. L'appartamento è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra ed interrato, con corpo scala centrale senza ascensore e due appartamenti per piano. L'edificio è in muratura portante, realizzato presumibilmente nel 1980. Le parti comuni sono in buone condizioni, salvo in corrispondenza dei gocciolatoi, dove la cattiva mostra i segni della pioggia. I prospetti non sono tinteggiati. Il fabbricato include sei appartamenti ed un'autorimessa, ma non è riunito in condominio e non è dotato di portiere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato: - dall'esecutato; *****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 29/12/2003
Reg. gen. 116216 - Reg. part. 32062
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Luigi Martirani
Data: 23/12/2003
N° repertorio: 5938
N° raccolta: 3387

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 13/06/2008
Reg. gen. 73715 - Reg. part. 15152
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Luigi Martirani
Data: 12/06/2008
N° repertorio: 13179
N° raccolta: 7574



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 23/03/2018
Reg. gen. 33385 - Reg. part. 23951
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

