
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Basilotta Gioacchino, nell'Esecuzione Immobiliare 1819/2017 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1819/2017 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14

INCARICO

All'udienza del 03/05/2018, il sottoscritto Geom. Basilotta Gioacchino, con studio in Via Cori, 48 - 00177 - Roma (RM), email gioacchino.basilotta@gmail.com, PEC gioacchino.basilotta@geopec.it, Tel. 335 8344487, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2019 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 Orazio Borgianni n. 55, edificio -, scala -, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: GIS: 41.869564 N 12.627714 E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano 1 int 2 di un fabbricato ad uso residenziale composto da 3 camere, cucina, bagno e lavanderia. Il fabbricato di cui è parte è stato costruito negli anni 70 con caratteristiche costruttive dell'epoca, muratura portante e laterizi, ed è situato in una zona periferica del Comune di Roma ben servita da mezzi pubblici e di servizi in genere. La vendita del bene non è soggetta IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Orazio Borgianni n. 55, edificio -, scala -, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Proprietà derivate da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/05/2007 Repertorio n.: 148540 Rogante: **** Omissis **** Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 30399.1/2007).
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



CONFINI

L'appartamento confina a est con via Orazio Borgianni per un lato, su distacco fabbricati adiacenti per due lati nord e sud

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,55 mq	97,92 mq	1,00	97,92 mq	3,00 m	1
Terrazza	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				98,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,67 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene previo le relative autorizzazioni può essere divisibile.

l'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro urbano della città di Roma con una alta incidenza di abitanti



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1983 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 460, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Piano 1

Dal 23/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 460, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 766,94 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	460	4	6	A2	5	5,5	100 mq	766,94 €	1	

Corrispondenza catastale

L'immobile sito in via Borgianni 55 piano 1 int. 2 di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** presentava una difformità grafica sulla pianta catastale in quanto non era rappresentato il balcone esistente. Il sottoscritto Esperto ha provveduto alla regolarizzazione catastale dell'immobile con la presentazione di una variazione per errata rappresentazione grafica, lasciando inalterata la numerazione del sub.

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

l'immobile risulta oggi in stato di locazione

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta locato ed in pessimo stato di conservazione, impianti fatiscenti sia elettrici che idraulici , non rispettano la normative attuale

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di fatto dove le spese per la pulizia e l'illuminazione è gestita direttamente dagli occupanti stessi sia essi proprietari e/o inquilini

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da accertamenti eseguiti presso i competenti uffici non risultano gravami di servitù sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione generale, gli impianti sono vetusti e comunque risulta agibile, ha una buona esposizione ed una altezza utile di 2,90 mt.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi sterni in legno, il tutto in pessime condizioni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/01/2016
- Scadenza contratto: 31/12/2019
- Rilascio: 31/12/2019

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** con regolare contratto di locazione sottoscritto dal proprietario esecutato **** Omissis **** in data 07/11/2016

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00



Locazione disdetta dal custode giudiziario avv. **** Omissis **** in data 03/05/2019 con raccomandata n. 153720521105

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1983 al 23/04/2007	**** Omissis ****	atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Perrotta sede Roma	26/09/1983	14048	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma		824987/1983	
Dal 23/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Schioppa Adriana## con sede in Roma	29/06/1983	148540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma		30399.1/2007	

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

Oneri di cancellazione

1. TRASCRIZIONE del 08/05/2007 - Registro Particolare 30399 Registro Generale 87782
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 148540/9443 del 23/04/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 08/05/2007 - Registro Particolare 21709 Registro Generale 87783
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 148541/9444 del 23/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE del 17/08/2009 - Registro Particolare 31528 Registro Generale 111419
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 129407/97 del 11/08/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
4. ISCRIZIONE del 10/06/2013 - Registro Particolare 7898 Registro Generale 57276
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 1568/9713 del 31/05/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
5. TRASCRIZIONE del 11/10/2017 - Registro Particolare 79768 Registro Generale 117204



NORMATIVA URBANISTICA

Per l'appartamento pignorato, di proprietà di**** Omissis **** ,la normativa urbanistica e in parte derogata dalla presentazione di Sanatoria Edilizia ai sensi della l. 47/85 prot. **** Omissis **** eseguita da **** Omissis **** .1

La domanda di condono (ontologicamente diversa dalla domanda di accertamento di conformità) ammette la regolarizzazione, nella misura in cui le specifiche norme di legge lo consentano, di manufatti che, oltre a non essere formalmente autorizzati, risultino eventualmente anche in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (ex multis, Cons. St., sez. VI, 2/2/2015, n. 466).La concessione del condono non implica una modifica dello strumento urbanistico,



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

L'immobile 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 risulta agibile.

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Roma è emerso che per l'immobile è stata presentata una richiesta di Concessione in Sanatoria L. 47/85 con prot. 86/110495 da **** Omissis **** per l'intero appartamento Su mq. 74,77 snr mq. 3,35. La domanda di sanatoria edilizia si trova depositata presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma ed ancora deve essere lavorata in quanto non è stata ancora richiesta , da parte del richiedente, la definizione. Si fa presente che nulla osta al rilascio della Concessione in Sanatoria

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.

Da una attenta disamina dello stato dei luoghi e dal confronto della planimetria catastale si sono riscontrate delle difformità interne e la mancata indicazione di un balcone per le quali è stata presentata dal CTU una variazione catastale a esatta rappresentazione grafica .

Gli impianti sono antecedenti al 1980 rispettano le normative dell'epoca e non esistono certificazioni relative ad impianti termici, elettrici ed idraulici i quali in fase di ristrutturazione vanno ad adeguarsi alla vigente normativa

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono riferite alla solo gestione delle quote di proprietà per la gestione ordinaria quale luce e pulizia scale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Orazio Borgianni n. 55, edificio -, scala -, interno 2, piano 1

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano 1 int 2 di un fabbricato ad uso residenziale composto da 3 camere, cucina, bagno e lavanderia. Il fabbricato di cui è parte è stato costruito negli anni 70 con caratteristiche costruttive dell'epoca, muratura portante e laterizi, ed è situato in una zona periferica del Comune di Roma ben servita da mezzi pubblici e di servizi in genere. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 460, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 123.707,00

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

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Orazio Borgianni n. 55, edificio -, scala -, interno 2, piano 1 Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano 1 int 2 di un fabbricato ad uso residenziale composto da 3 camere, cucina, bagno e lavanderia. Il fabbricato di cui è parte è stato costruito negli anni 70 con caratteristiche costruttive dell'epoca, muratura portante e laterizi, ed è situato in una zona periferica del Comune di Roma ben servita da mezzi pubblici e di servizi in genere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 460, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione del lotto così costituito: • Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Orazio Borgianni n. 55, interno 2, piano 1 Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis

**** facente parte di un piccolo fabbricato così distinto: accesso unico da via privata di via Orazio Borgianni n. 55 che permette a sua volta un accesso diretto al corpo scalare interno che si sviluppa in modo perpendicolare rispetto alla strada e considerato le caratteristiche costruttive e di finitura rientra nella tipologia di costruzioni di carattere popolare. L'immobile oggetto di stima è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 1020, Part. 460, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2 e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il valore di stima del bene viene così individuato: CRITERIO DI STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Il valore di mercato dell'immobile sito in Roma in via O. Borgianni n. 55 piano primo int. 2 di proprietà di **** Omissis **** verrà calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale, in particolare: Market Comparison Approach (MCA) ossia la comparazione sistematica tra le caratteristiche intrinseche dell'immobile (destinazione, superficie, manutenzione, ecc.) e i prezzi medi correnti di mercato desunti da valori di libere contrattazioni di compravendita svolte nel più vicino lasso di tempo. Per determinare il valore di stima dell'immobile in oggetto si è individuato il giusto livello di quotazione basandosi sia sul segmento di mercato e quindi rapportandolo alle caratteristiche intrinseche (specifiche dell'immobile) ed estrinseche (territoriali) del bene e sia alla superficie commerciale vendibile (computata con criteri trasparenti ed univoci).

Parametri di valutazione: 1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Anno 2018 - Semestre 2 : Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Suburbana/TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA) Codice zona: E15 Microzona: 157 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico €/mq 1.250 — 1.750 2) Valore di mercato deducibile dalle attività di compravendita presso gli operatori professionali (Immobiliare.it, globo case): residenziale €/mq 1.100 -1500 Ciò detto, tenuto conto che tali importi sopra riportati fanno riferimento alle seguenti valutazioni oggettive: • i valori riferiti al secondo 2018 (OMI-Listino Ufficiale) a causa dell'andamento del mercato immobiliare Nazionale sono soggetti ad oggi ad ulteriore ribassi; • il valore di mercato delle compravendite, al prezzo richiesto e non a quello di vendita finale • immobili in condizioni di accessibilità e fruibilità standard Premesso quanto sopra per il "metodo di confronto del mercato" il più probabile valore corrente di mercato è pari a: appartamento: mq comm. 98,67 x 1300,00 €/mq = € 128.271,00 PRIMO VALORE TOTALE DI MERCATO: € 128.271,00 INCOME APPROACH Metodo a seguito della capitalizzazione del reddito permette di conoscere il valore di mercato a partire dal reddito netto che il capitale produce moltiplicato per il tasso di capitalizzazione. Il tasso di capitalizzazione adottato in sede di applicazione del criterio reddituale esprime il rendimento

atteso del capitale e consente agli investitori di confrontare diversi immobili attraverso la stima del tasso di ritorno e dell'investimento fatto con l'acquisto della proprietà. In Italia il rendimento medio stimabile, senza considerare i tributi che gravano sugli immobili e sul loro reddito, si aggira tra il 2% e il 5,5% Un immobile residenziale nella zona periferica della provincia di Roma ha ad oggi un tasso di rendimento intorno al 4,5%. Il valore di locazione viene calcolato alla stregua del valore di compravendita per immobili aventi medesime caratteristiche costruttive e di manutenzione : 1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate (anno 2018- semestre fascia periferica, Zona Suburbana/Torre Angela (E16) Microzona 157 €/mq mese 6,-8,5 2) Valore di mercato deducibile dalle attività di compravendita presso gli operatori professionali: residenziale €/mq mese 4,5-6,5 Ciò detto Si considera che tali importi fanno riferimento: ad un immobile in condizioni discrete ed abitabili, (OMI- Listino Ufficiale- 2/ 2018) , e per come sopradetto sono soggetti ad oggi ad ulteriore ribassi; dove il valore di mercato delle locazioni è riferito al prezzo richiesto e non a quello di locazione finale. Per il "metodo di capitalizzazione del reddito" il più probabile valore corrente di mercato è pari a: appartamento: (mq comm. 98,67 x 5,5 €/mq (valore medio) mese x 12 mesi) / 4,5%. € 162.805,00 SECONDO VALORE TOTALE DI MERCATO: € 162.805,00 Facendo la media dei valori ricavati si può desumere che il valore di mercato dell'immobile sito in Roma in via Orazio Borgianni n. 55 piano primo int. 2 di proprietà di **** Omissis **** è così accertato: VALORE DI MERCATO: € 145.538,25 Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo scrivente, ritiene dover applicare una riduzione rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 15% del valore di mercato sopra calcolato. Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore: LOTTO UNICO ABITAZIONE IN VILLINO PREZZO BASE: €123.707,00 (dicasi euro centoventitremilasettecentosette/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Orazio Borgianni n. 55, edificio -, scala -, interno 2, piano 1	98,67 mq	1.253,70 €/mq	€ 123.707,00	100,00%	€ 123.707,00
Valore di stima:					€ 123.707,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna particolarità e riserva da segnalare

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 23/10/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Basilotta Gioacchino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - localizzazione immobile (Aggiornamento al 05/10/2019)
- ✓ N° 2 Foto - foto dell'immobile (Aggiornamento al 21/03/2019)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 02/10/2019)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 05/10/2019)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - estratto di mapa (Aggiornamento al 05/10/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ortofoto (Aggiornamento al 05/10/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pianta planimetrica (Aggiornamento al 21/03/2019)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Orazio Borgianni n. 55, edificio -, scala -, interno 2, piano 1

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano 1 int 2 di un fabbricato ad uso residenziale composto da 3 camere, cucina , bagno e lavanderia . Il fabbricato di cui è parte è stato costruito negli anni 70 con caratteristiche costruttive dell'epoca , muratura portante e laterizi, ed è situato in una zona periferica del Comune di Roma ben servita da mezzi pubblici e di servizi in genere. La vendita del bene non è soggetta IVA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 460, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per l'appartamento pignorato, di proprietà di**** Omissis **** ,la normativa urbanistica e in parte derogata dalla presentazione di Sanatoria Edilizia ai sensi della l. 47/85 prot. **** Omissis **** eseguita da **** Omissis **** .1 La domanda di condono (ontologicamente diversa dalla domanda di accertamento di conformità) ammette la regolarizzazione, nella misura in cui le specifiche norme di legge lo consentano, di manufatti che, oltre a non essere formalmente autorizzati, risultino eventualmente anche in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (ex multis, Cons. St., sez. VI, 2/2/2015, n. 466).La concessione del condono non implica una modifica dello strumento urbanistico,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1819/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Orazio Borgianni n. 55, edificio -, scala -, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 460, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	98,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta locato ed in pessimo stato di conservazione, impianti fatiscenti sia elettrici che idraulici , non rispettano la normative attuale		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano 1 int 2 di un fabbricato ad uso residenziale composto da 3 camere, cucina , bagno e lavanderia . Il fabbricato di cui è parte è stato costruito negli anni 70 con caratteristiche costruttive dell'epoca , muratura portante e laterizi, ed è situato in una zona periferica del Comune di Roma ben servita da mezzi pubblici e di servizi in genere. La vendita del bene non è soggetta IVA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

