
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Angeloni Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 1963/2017 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	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	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1963/2017 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 10/10/2018, il sottoscritto Arch. Angeloni Gianni, con studio in Via Selva Nera, 349 - 00166 - Roma (RM), email archgianni@hotmail.it, PEC g.angeloni@pec.archrm.it, Tel. 06 30 92 731, Fax 06 30 92 731, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2018 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 della magliana, 759, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile sito in Via della Magliana 759 ex 219, è scarsamente fornito da mezzi pubblici, è distante 1,0km a piedi dalla stazione del treno Muratella e nelle vicinanze è presente la fermata dell'autobus 023.

Il Municipio di appartenenza è il XI.

Si tratta di un borgo in cui sono presenti più palazzine.

Lo stato generale esterno dell'edificio è in condizioni mediocri; il vano scala che porta all'immobile presenta molteplici crepe su pareti e soffitto.

L'edificio non è dotato di portierato, è privo di garage e di ascensore.

L'unità immobiliare è composta da un angolo cottura, un soggiorno da cui è possibile raggiungere l'ampio terrazzo che affaccia sulla corte interna e un bagno.

La tipologia interna delle pareti è in muratura; la tipologia dei solai è in latero cemento; la pavimentazione è in ceramica; la tinteggiatura è lavabile; gli infissi esterni hanno persiane in acciaio con finestra in alluminio in vetro camera; le porte interne sono in legno; la pavimentazione e le pareti del bagno sono in ceramica ben rifinite.

Complessivamente le condizioni dell'immobile sono buone.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con salvavita senza certificato di conformità, impianto idraulico, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento e impianto fognario.

Non è presente un giardino di pertinenza.

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 della magliana, 759, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, ad eccezione dell'estratto di mappa catastale.

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)

L'immobile è stato acquistato in data antecedente al matrimonio.

CONFINI

L'immobile sito in Via della Magliana 759 confina con: interno 4, vano scala e corridoio di accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,43 m	1
Terrazza	39,00 mq	39,00 mq	0,23	8,97 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				38,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

L'altezza nel pianerottolo d'ingresso è di 2,96 e dall'ingresso con tre gradini si accede all'angolo cottura e l'altezza risulta essere come il resto dell'appartamento di 2,43.

L'immobile è composto da angolo cottura, bagno, soggiorno e terrazza praticabile.

Sono state effettuate delle modifiche interne: è stato spostato il bagno e successivamente rifatto; è stata chiusa una finestra e aperta nell'attuale bagno senza alcuna autorizzazione; sono stati aggiunti tre gradini all'ingresso che portano all'angolo cottura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1993 al 14/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 770, Part. 76, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A4
Dal 14/11/1997 al 03/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 770, Part. 76, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A4
Dal 03/05/2000 al 28/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 770, Part. 76, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A4 Rendita € 253,06
Dal 28/05/2003 al 04/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 770, Part. 76, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 39 mq Rendita € 253,06 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	770	76	15	5	A4	2	2 vani	39 mq mq	253,06 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Le modifiche interne sono state fatte senza autorizzazione amministrativa.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato generale esterno dell'edificio è in condizioni mediocri; il vano scala che porta all'immobile presenta molteplici crepe su pareti e soffitto.

L'edificio non è dotato di portierato, è privo di garage e di ascensore.

La tipologia interna delle pareti è in muratura; la tipologia dei solai è in latero cemento; la pavimentazione è in ceramica; la tinteggiatura è lavabile; gli infissi esterni hanno persiane in acciaio con finestra in alluminio in vetro camera; le porte interne sono in legno; la pavimentazione e le pareti del bagno sono in ceramica ben rifinite.

Complessivamente le condizioni dell'immobile sono buone.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con salvavita senza certificato di conformità, impianto idraulico, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento e impianto fognario.

Non è presente un giardino di pertinenza.

PARTI COMUNI

In atti non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non dichiarati in atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: 2.43 H

Str. verticali: muratura

Solai: vetro cemento

Copertura: a tetto non praticabile

Pavimentazione interna: ceramica

Tinteggiature : sì, lavabile

Infissi esterni: persiana in acciaio con finestra in alluminio in vetro camera

Porte interne: legno

Bagno e sanitari: pareti e pavimentazione in ceramica, ben rifinito

Impianto elettrico: sì, con salvavita senza certificazione di conformità

Impianto idrico: sì

Impianto di riscaldamento: sì

Impianto di condizionamento: sì

Impianto fognario: sì

Centrale termica: inferiore a 35kw; marca Ariston; anno di installazione 2000; revisionata il 07.05.2018; Ditta: fabbricante Biasi; matricola caldaia: 3KAV5103579; modello: CIA024CAI

Posto auto: Non risulta nell'atto di acquisto.

Giardino di pertinenza: no

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2000 al 28/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leoffredi Andrea	10/05/2000	2098	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri Immobiliari di Roma 1	10/05/2000	36279	23822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2003 al 04/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parmegiani Giovanni	28/05/2003	68897	14483
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri Immobiliari di Roma 1	04/06/2003	47795	31598
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 10/05/2000
Reg. gen. 32280 - Reg. part. 9768
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Importo non specificato nella relazione notarile
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 04/06/2003
Reg. gen. 47796 - Reg. part. 12434
Quota: 100.000,00
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Come emerge dalla relazione notarile depositata, si riporta stralcio di quanto descritto nella nota di iscrizione nella sezione D-ulteriori informazioni: "...la concessione dell'ipoteca viene fatta con la formale assicurazione che (i beni) sono liberi da ipoteche ... fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a favore della Banca UCB in data 10 maggio 2000 al numero di formalità 9768, il cui debito residuo verrà estinto con parte del ricavato del presente mutuo e l'ipoteca cancellata a cura di me Notaio."

Trascrizioni



- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 14/11/2017
Reg. gen. 131626 - Reg. part. 89384
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

PRG 1965: Zona H1 Aree Agricole

Variante delle certezze n. 856/2004 H2-Vincolo Archeologico e Paesistico.

PRG 2008: Città da ristrutturare-Tessuti prevalentemente residenziali all'interno del programma integrato n.4 (print Trullo-Magliana)

NTA Art 51,52,53

Rete ecologica: nulla da segnalare.

Carta per la qualità: nulla da segnalare.

P.T.P.R. Tavola A Paesaggio dell'insediamenti urbani;
Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;
Aree o punti di visuale;
Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

P.T.P.R. Tavola B Aree urbanizzate del P.T.P.R.
Beni di insieme, vaste località per zone di interesse archeologico;
Beni di insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze paesaggistiche;
Corsi d'acqua pubblici.

P.T.P. 15/10 Valle dei Casali Legge Regionale 24/1998

VINCOLI: Valle dei Casali DGRL 16/02/88, Villa Doria Panfilì, Villa Carpegna, Valle dei Casali D.M 22/02/1986.

RISCHIO IDRAULICO

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la verifica della regolarità urbanistica sono state eseguite ricerche presso il Municipio di competenza, l'Ufficio Condono e il Dipartimento Urbanistica del Comune di Roma che non hanno dato alcun esito.

Non è possibile allo stato certificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

L'immobile non può essere dichiarato abitabile vista l'altezza interna (h.2,43) inferiore al minimo di legge.

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.

Non è stato trovato alcun progetto con cui confrontare lo stato dei luoghi.
Per quanto riguarda la messa a norma degli impianti si presume un costo di Euro 2.000,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 432,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.016,77

Su dichiarazione dell'amministratore di condominio l'esecutato è debitore per Euro 2.016,77 relativamente agli anni 2017-2018-2019 aggiornato all'estratto conto del 5 febbraio 2019

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 confort, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Si precisa che l'immobile non è urbanisticamente regolare.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della magliana, 759, interno 3, piano 1
L'immobile sito in Via della Magliana 759 ex 219, è scarsamente fornito da mezzi pubblici, è distante 1,0km a piedi dalla stazione del treno Muratella e nelle vicinanze è presente la fermata dell'autobus 023. Il Municipio di appartenenza è il XI. Si tratta di un borgo in cui sono presenti più palazzine. Lo stato generale esterno dell'edificio è in condizioni mediocri; il vano scala che porta all'immobile presenta molteplici crepe su pareti e soffitto. L'edificio non è dotato di portierato, è privo di garage e di ascensore. L'unità immobiliare è composta da un angolo cottura, un soggiorno da cui è possibile raggiungere l'ampio terrazzo che affaccia sulla corte

interna e un bagno. La tipologia interna delle pareti è in muratura; la tipologia dei solai è in latero cemento; la pavimentazione è in ceramica; la tinteggiatura è lavabile; gli infissi esterni hanno persiane in acciaio con finestra in alluminio in vetro camera; le porte interne sono in legno; la pavimentazione e le pareti del bagno sono in ceramica ben rifinite. Complessivamente le condizioni dell'immobile sono buone. L'immobile è dotato di impianto elettrico con salvavita senza certificato di conformità, impianto idraulico, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento e impianto fognario. Non è presente un giardino di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 770, Part. 76, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 49.102,20

Sono state eseguite ricerche telematiche sui siti di compravendita immobiliare; presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e sul Borsino Immobiliare di Roma.

In base alle ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici non è possibile certificare la Regolarità Urbanistica dell'immobile in quanto non sono stati trovati né progetti approvati, né domande di Condonò, né documenti che attestino la data di costruzione dell'immobile antecedente al 1939.

Le uniche planimetrie dell'immobile sono quelle catastali che peraltro non corrispondono allo stato dei luoghi.

Durante le ricerche non sono stati rinvenuti documenti attestanti eventuali verbali di sequestro per abusivismo o ordinanze di demolizione.

Vista l'altezza interna dell'appartamento inferiore ai minimi di legge l'alloggio non può essere dichiarato abitabile.

Inoltre, gli impianti non hanno certificazione.

Per tutti i motivi sopra esposti il valore del bene viene ridotto del 40% rispetto a quello minimo pubblicato dell'agenzia del territorio pari a €/mq. 2100,00 x 0.40 = €/mq 1.260,00 che risulta essere pari al costo di costruzione di un alloggio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via della magliana, 759, interno 3, piano 1	38,97 mq	1.260,00 €/mq	€ 49.102,20	100,00%	€ 49.102,20
Valore di stima:					€ 49.102,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico; sono state eseguite le ricerche al Dipartimento Urbanistica, al Municipio e all'Ufficio Condonò. Tutte con esito negativo.

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 05/06/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Angeloni Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo grafico dei luoghi (Aggiornamento al 30/11/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Risposte all'accesso agli atti per la ricerca della regolarità urbanistica
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della magliana, 759, interno 3, piano 1
L'immobile sito in Via della Magliana 759 ex 219, è scarsamente fornito da mezzi pubblici, è distante 1,0km a piedi dalla stazione del treno Muratella e nelle vicinanze è presente la fermata dell'autobus 023. Il Municipio di appartenenza è il XI. Si tratta di un borgo in cui sono presenti più palazzine. Lo stato generale esterno dell'edificio è in condizioni mediocri; il vano scala che porta all'immobile presenta molteplici crepe su pareti e soffitto. L'edificio non è dotato di portierato, è privo di garage e di ascensore. L'unità immobiliare è composta da un angolo cottura, un soggiorno da cui è possibile raggiungere l'ampio terrazzo che affaccia sulla corte interna e un bagno. La tipologia interna delle pareti è in muratura; la tipologia dei solai è in latero cemento; la pavimentazione è in ceramica; la tinteggiatura è lavabile; gli infissi esterni hanno persiane in acciaio con finestra in alluminio in vetro camera; le porte interne sono in legno; la pavimentazione e le pareti del bagno sono in ceramica ben rifinite. Complessivamente le condizioni dell'immobile sono buone. L'immobile è dotato di impianto elettrico con salvavita senza certificato di conformità, impianto idraulico, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento e impianto fognario. Non è presente un giardino di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 770, Part. 76, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG 1965: Zona H1 Aree Agricole Variante delle certezze n. 856/2004 H2-Vincolo Archeologico e Paesistico. PRG 2008: Città da ristrutturare-Tessuti prevalentemente residenziali all'interno del programma integrato n.4 (print Trullo-Magliana) NTA Art 51,52,53 Rete ecologica: nulla da segnalare. Carta per la qualità: nulla da segnalare. P.T.P.R. Tavola A Paesaggio dell'insediamenti urbani; Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica; Aree o punti di visuale; Fascia di rispetto dei corsi d'acqua. P.T.P.R. Tavola B Aree urbanizzate del P.T.P.R. Beni di insieme, vaste località per zone di interesse archeologico; Beni di insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze paesaggistiche; Corsi d'acqua pubblici. P.T.P. 15/10 Valle dei Casali Legge Regionale 24/1998 VINCOLI: Valle dei Casali DGRL 16/02/88, Villa Doria Panfilì, Villa Carpegna, Valle dei Casali D.M 22/02/1986. RISCHIO IDRAULICO

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1963/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della magliana, 759, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 770, Part. 76, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	38,97 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale esterno dell'edificio è in condizioni mediocri; il vano scala che porta all'immobile presenta molteplici crepe su pareti e soffitto. L'edificio non è dotato di portierato, è privo di garage e di ascensore. La tipologia interna delle pareti è in muratura; la tipologia dei solai è in latero cemento; la pavimentazione è in ceramica; la tinteggiatura è lavabile; gli infissi esterni hanno persiane in acciaio con finestra in alluminio in vetro camera; le porte interne sono in legno; la pavimentazione e le pareti del bagno sono in ceramica ben rifinite. Complessivamente le condizioni dell'immobile sono buone. L'immobile è dotato di impianto elettrico con salvavita senza certificato di conformità, impianto idraulico, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento e impianto fognario. Non è presente un giardino di pertinenza.		
Descrizione:	L'immobile sito in Via della Magliana 759 ex 219, è scarsamente fornito da mezzi pubblici, è distante 1,0km a piedi dalla stazione del treno Muratella e nelle vicinanze è presente la fermata dell'autobus 023. Il Municipio di appartenenza è il XI. Si tratta di un borgo in cui sono presenti più palazzine. Lo stato generale esterno dell'edificio è in condizioni mediocri; il vano scala che porta all'immobile presenta molteplici crepe su pareti e soffitto. L'edificio non è dotato di portierato, è privo di garage e di ascensore. L'unità immobiliare è composta da un angolo cottura, un soggiorno da cui è possibile raggiungere l'ampio terrazzo che affaccia sulla corte interna e un bagno. La tipologia interna delle pareti è in muratura; la tipologia dei solai è in latero cemento; la pavimentazione è in ceramica; la tinteggiatura è lavabile; gli infissi esterni hanno persiane in acciaio con finestra in alluminio in vetro camera; le porte interne sono in legno; la pavimentazione e le pareti del bagno sono in ceramica ben rifinite. Complessivamente le condizioni dell'immobile sono buone. L'immobile è dotato di impianto elettrico con salvavita senza certificato di conformità, impianto idraulico, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento e impianto fognario. Non è presente un giardino di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 10/05/2000
Reg. gen. 32280 - Reg. part. 9768
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Importo non specificato nella relazione notarile
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 04/06/2003
Reg. gen. 47796 - Reg. part. 12434
Quota: 100.000,00
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Come emerge dalla relazione notarile depositata, si riporta stralcio di quanto descritto nella nota di iscrizione nella sezione D-ulteriori informazioni: "...la concessione dell'ipoteca viene fatta con la formale assicurazione che (i beni) sono liberi da ipoteche ... fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a favore della Banca UCB in data 10 maggio 2000 al numero di formalità 9768, il cui debito residuo verrà estinto con parte del ricavato del presente mutuo e l'ipoteca cancellata a cura di me Notaio."

Trascrizioni



- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 14/11/2017
Reg. gen. 131626 - Reg. part. 89384
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

