

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Dott. Francesco Lupia

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RG: 83/2023

Creditore Procedente: Major S.p.a.

Debitore: *****

Custode nominato: Avv. Febia Bartoli

Rinvio udienza 07/11/2024

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Arch. Motta Stefania



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima/Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2023 del R.G.E.....	14

All'udienza del 07/11/2023, il sottoscritto Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 13/11/2023, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene unico:** appartamento in Marano Equo (RM)-Via del Giardino n.88/89, catastalmente Via Dei Pini n.88, sc. A piano 1° int.4

Coordinate G.P.S.:41.99527447996218, 13.014340659263429

ASTE GIUDIZIARIE® DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su abitazione di tipo civile in appartamento sito in Marano Equo, Rm, Via del Giardino n.88/89 scala A piano 1° int.4, composto da: soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, un balcone, un bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutata ho richiesto copia telematica uso studio presso lo studio notarile del notaio rogante trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 20/06/2005 dal Notaio Rosario Pirro in Roma, rep.6496 racc.3848. Nel contratto l'esecutata Sig.ra ***** C.f.:***** acquistava piena proprietà





sull'immobile staggito dalla Sig.ra ***** C.f.: ***** ed il Sig. ***** C.f.: ***** , coniugi in comunione di beni.

Nell'atto: "I Sigg. ***** e ***** , ciascuno per i propri diritti sulla predetta comunione legale, vendono alla Sig.ra ***** , che accettando acquista, la piena esclusiva proprietà di: - un appartamento, ad uso di abitazione, porzione del fabbricato denominato "Palazzina A" sito a Marano Equo (RM), in Via dei Pini, s.c. (ora Via del Giardino, 89), e, precisamente, quello posto al piano primo, distinto con il n. int.4 (quattro), composto da due camere, uno stanzino ed accessorie confinante con: appartamento n. int. 3, vano scale e distacchi su due lati, salvo altri"(...) (Atto-allegato 1)

L'esecutata, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era di stato civile libero. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è bene personale dell'esecutata.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono quindi ripartite come segue:

1/1 diritto di proprietà a ***** C.f.: ***** , bene personale.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con corpo scala condominiale, a sud con corte condominiale part.552, ad Est con corte condominiale part.552, ad Ovest con appartamento int.3 sub.5 proprietà ***** , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente sup. scoperte	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo civile	54,00 mq	58,00 mq	12,20 mq	0,30	62,00 mq	2,80 m	1°
Totale superficie convenzionale:					62,00 mq		
Incidenza condominiale:					60	‰	
Totale superficie convenzionale:					62,006 mq		

I beni non sono/non sono oggetto di pignoramento di quota.

L'attuale particella 750 del foglio 3, identificativo relativo alla scala A del fabbricato condominiale viene istituito con Tipo Mappale del 21/12/1987 in atti dal 31/01/1997 prot. n. 902112.F01/1987 a seguito dell'edificazione del condominio su terreno censito alla particella 552 del medesimo foglio, invariata dalla mappa di impianto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
-	3	750	6	U	A/2	1	4 vani	Totale 62 mq	237,57	1°

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si segnala il mancato aggiornamento della toponomastica del fabbricato.

PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PATTI

Il bene immobile fa parte di un edificio per civile abitazione in cui è stato costituito condominio, di conseguenza i proprietari, conduttori, più in generale i titolari di diritti reali sugli immobili suddetti sono vincolati al rispetto del relativo regolamento condominiale.

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento;

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA





Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 14/02/2024 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Febia Bartoli ha eseguito il primo accesso al bene pignorato. All'appartamento si accede dal civico 88/89 di Via del Giardino, salendo al piano 1° della scala comune di un edificio plurifamiliare, palazzina A, per civile abitazione. Oltrepassando la porta d'ingresso si accede ad un soggiorno con angolo cottura dal quale, procedendo dalla propria destra, si giunge ad un corridoio dal quale si aprono due camere, con balcone, ed un bagno con trittico di sanitari e doccia. Sul balcone è collocata la caldaia a gas. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria.

Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 1° dell'edificio condominiale e privo di ascensore. Il costo di un monta scale si aggira ad €6.000,00 fatti salvi bonus statali.

Immobile in discrete condizioni d'uso, le rifiniture sono coeve alla costruzione, ovvero degli anni '70, ad eccezione del bagno che ha rivestimenti ceramici più recenti, intonaci e tinteggiature da mantenere. L'appartamento è disabitato da diverso tempo, le utenze risultano distaccate per cui non se ne è potuta verificare la funzionalità.

PARTI COMUNI

Corte condominiale, corpo scala e relativi disimpegni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni propter rem od usi civici nonché alcuno dei vincoli elencati al su scritto quesito n.4.

Il bene pignorato non è gravato da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o



uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non si conoscono le caratteristiche strutturali dell'edificio poiché la scrivente non ha avuto accesso al certificato di collaudo, dalla disamina a vista sembrerebbe una struttura mista.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tintecciato, internamente con intonaco mezzo stucco e tintecciatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con serrande esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, alla data del sopralluogo era disabitato ma nella disponibilità dall'esecutato, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata.

La trascrizione del pignoramento data 14/03/2023, atto notificato in data 10/02/2023, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:



- Il 11/04/1986 rogito Notaio Erminio Campanini rep.55264/24381 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.9624/12938 in data 07/05/1986. La Sig.ra ***** C.f.: ***** ed il Sig. ***** C.f.: ***** , coniugi in comunione di beni, acquistano da

“(...)porzione immobiliare facente parte del fabbricato denominato palazzina A, sito in Comune di Marano Equo (Roma) avente accesso alla Via dei Pini s.c. edificato su aree distinte in catasto al foglio 3 mappale 552 di metri quadri 2.280 e precisamente appartamento posto piano prim, distinto un numero interno 4 (quattro) composto di due camere, uno stanzino ed accessori confinante con interno 3, scale, distacchi da due lati, salvo se altri”. Allegato 2. Nota.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritto l'atto seguente:

- Il 20/06/2005 rogito del Notaio Rosario Pirro in Roma, rep.6496 racc.3848. La Sig.ra ***** C.f.: ***** acquistava piena proprietà sull'immobile staggito dalla Sig.ra ***** C.f.: ***** ed il Sig. ***** C.f.: ***** , coniugi in comunione di beni. Atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.23103/40344 in data 21/06/2005. Allegato 1. Atto.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto. Nota allegato 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 21/06/2005 Registro Particolare 11486 Registro Generale 40345 rep.6497/3849 rogante. Notaio Rosario Pirro a favore di Banca Lombarda Private Investment S.p.a. C.F.:00485260459 con sede ed indirizzo ipotecario in Brescia, contro ***** C.f.: ***** ,

per E 116.000,00 a garanzia di mutuo di E 58.000, per 1/1 diritto di proprietà, gravante su immobile censito al NCEU di Marano Equo RM, al foglio 3 part.750 sub.6

- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di Immobili trascritto il 02/02/2018, Registro Particolare 3559 Registro Generale 4988, rep.5644 del 09/11/2017 a favore di IW Bank S.p.a. C.F.:00485260459 con sede ed indirizzo ipotecario in Milano a carico di ***** per 1/1 diritto di proprietà, gravante su immobile censito al NCEU di Marano Equo RM, al foglio 3 part.750 sub.6

A seguito di questo pignoramento viene iscritta al ruolo la procedura esecutiva n. di R.G. 605/2017 che viene estinta con provvedimento del giudice Francesco Lupia del 14/05/2022

- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di Immobili trascritto il 14/03/2023, Registro Particolare 9396 Registro Generale 14197, rep.556 del 10/02/2023 a favore di Maior SPV S.r.l. C.F.:04951650268 con sede ed indirizzo ipotecario in Conegliano TV a carico di ***** per 1/1 diritto di proprietà, gravante su immobile censito al NCEU di Marano Equo RM, al foglio 3 part.750 sub.6

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui fa parte l'appartamento pignorato, è stato edificato in zona B1 di P.R.G., le norme tecniche di piano individuano l'area come "completamento semi estensivo". In queste zone è consentita l'edificazione solo dopo l'approvazione dei rispettivi piani attuativi di cui all'articolo 3 delle N.T. e con le caratteristiche edilizie di cui alla parte 3 della tabella riassuntiva allegata in calce al N.T di P.R.G., per la sotto-zona B1 è stabilito un indice di fabbricabilità Fondiaria di 1,5 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle risultanze degli atti pubblici notarili il complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento, è stato costruito in base alle Licenze Edilizie n.1 del 02/01/1975 e n.6 del 17/02/1975 rispettivamente per la prima e la seconda palazzina, richiedente Immobiliare Litur S.r.l. venne altresì rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità il 02/03/1977. Tale documentazione risulta allo stato attuale **irreperibile**, come attestato dall'ufficio tecnico competente. Vedasi allegato 5.

La scrivente ha ricevuto della documentazione relativa alle concessioni irreperibili, dagli eredi dei titolari dell'impresa
quindi per vie non ufficiali, poiché non proveniente dagli archivi comunali, in allegato 6.



Per quanto la scrivente non metta in dubbio la legittimità del fabbricato, poiché osserva che le due costruzioni sono conformi alle volumetrie assentibili in forza delle Norme Tecniche di Piano Regolatore, tutt'oggi vigenti, non le è possibile certificarne lo stato legittimo ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., poiché sprovvista delle prove documentali necessarie.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Le certificazioni degli impianti, se esistenti, sono anche esse irreperibili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si riportano:

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto è di circa 600 euro annui.

-l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Si rileva un insoluto per l'anno scorso di circa 600 euro (593,34) e per l'esercizio dell'anno in corso rate preventive per un ammontare di 463,68.

Attualmente non sono previste spese straordinarie ma è in corso la procedura affidata ad un professionista per il capitolato tecnico di lavori straordinari da effettuare; mentre nell'anno passato è stato effettuato un intervento straordinario sui tetti delle due palazzine causa sollevamento delle tegole dopo bufera meteo per un importo di 3.240 euro.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- Lotto Unico:** diritto di piena proprietà per l'intero su abitazione di tipo civile in appartamento sito in Marano Equo, Rm, Via del Giardino n.88/89, composto da: soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, un bagno, un balcone per una superficie commerciale coperta di mq 58,00.



Identificato al catasto Fabbricati del comune di Marano Equo, Rm, come segue:

- o Foglio 3 part.750 sub.6 categoria A/2 classe 1, consistenza 4 vani, sup.cat. tot. 62,00 mq, rendita € 237,57.

Per determinare il prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale, qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area centrale della Città si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree centrali individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area B1 del Comune di Marano Equo, Rm.

PARAMETRI DI CONFRONTO:

Mercato omogeneo: aree centrali, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:5%-max.:10%

Caratteristiche di ubicazione min.:15%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:15%-max.:30%

Caratteristiche produttive min.:25%-max.:35%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnala una congrua presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, si segnala la presenza di attrezzature collettive quali scuole, uffici, lo stadio comunale, locali commerciali, tutti facilmente raggiungibili anche se non sempre a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente



circostante è più che decorosa; gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. L'appartamento ha esposizione prevalente ad Est, come ubicazione essendo un piano primo ma con ampi distacchi dai fabbricati limitrofi e con edifici al suo intorno di modesta altezza, gode di buona luminosità e discreta prospicienza, si segnala solo la mancanza di ascensore condominiale, ma trattasi comunque di un piano primo, anche le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

In dettaglio: per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -15% in quanto la costruzione risale agli anni '70, le finiture, così come gli impianti risentono della vetustà della costruzione.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di Marano Equo, Rm, in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 650,00 E/mq ad un massimo di 950,00 E/mq.

Per quest'immobile il valore di mercato più vicino, per caratteristiche parametriche, è di 807,50 €/mq, ovvero partendo dal valore massimo rilevato si applica un coefficiente di ragguaglio del -15% per le motivazioni su esposte, il valore ricavato è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
appartamento	62,006	807,500	50.069,845	100	50.069,845
Parziale					€ 50.069,845
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					€ 45.062,861
Valore di stima con arrotondamento:					€ 45.000,00



Nulla 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.

Tivoli, li 10/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

In Fede
Arch. Motta Stefania

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo ultra-ventennale – nota di trascrizione
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 5 Attestazione UTC di irreperibilità Licenze Edilizie
- ✓ N° 6 Parziale documentazione delle concessioni edilizie - non ufficiale -

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- **Lotto Unico:** diritto di piena proprietà per l'intero su abitazione di tipo civile in appartamento sito in Marano Equo, Rm, Via del Giardino n.88/89, composto da: soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, un bagno, un balcone per una superficie commerciale coperta di mq 58,00.
- Identificato al catasto Fabbricati del comune di Marano Equo, Rm, come segue:
Foglio 3 part.750 sub.6 categoria A/2 classe 1, consistenza 4 vani, sup.cat. tot. 62,00 mq, rendita € 237,57.
- L'appartamento confina a Nord con corpo scala condominiale, a sud con corte condominiale part.552, ad Est con corte condominiale part.552, ad Ovest con appartamento int.3 sub.5, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2023 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile			
Ubicazione:	Marano Equo (RM) - Via del Giardino n.88/89 scala A piano 1° int.4		
Diritto reale:	Diritto di piena proprietà	Quota 1/1	100,00%
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie abitativa lorda	58,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in discrete condizioni d'uso, le rifiniture sono coeve alla costruzione, ovvero degli anni '70 ad eccezione del bagno che ha rivestimenti ceramici più recenti, intonaci e tinteggiature da mantenere. L'appartamento è disabitato da diverso tempo, le utenze risultano distaccate per cui non se ne è potuta verificare la funzionalità.		
Descrizione:	Lotto Unico: all'appartamento si accede dal fabbricato A del civico 88/89 di Via del Giardino, salendo, al piano 1° della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione. Si compone da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, un corridoio, due camere con balcone, e bagno con tritico di sanitari e doccia. Sul balcone è collocata la caldaia a gas. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 1° dell'edificio condominiale è privo di ascensore. In costo di un monta scale si aggira ad €6.000,00 fatti salvi bonus statali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®