

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marsella Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 1314/2022 del R.G.E.

contro

++++

++++

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	5
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1314/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 09/03/2023, il sottoscritto Ing. Marsella Giovanni, con studio in Via Paola Falconieri, 45 - 00152 - Roma (RM), Tel. 06 58202593, Fax 06 58202593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2023 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 del Trullo 470, interno 2, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione sito al piano terra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 780 particella 171 sub.4 distinto con il numero interno due, composto da: ingresso, salone, corridoio, due camere, cucina e bagno, con giardino esterno.

L'affaccio principale avviene a Ovest, sulla corte privata, mentre l'affaccio secondario avviene ad Est lato strada Via del Trullo.

L'immobile pignorato è situato nella zona Trullo del Comune di Roma, all'interno del G.R.A..

E' raggiungibile dall'A91 - Autostrada Roma - Aeroporto di Fiumicino o da Via Portuense.

Nelle vicinanze sono presenti fermate autobus.

Mentre nelle immediate vicinanze non sono presenti fermate metro o stazioni ferroviarie.

Sono presenti nella zona supermercati, bar e negozi. L'appartamento si trova in una zona ben fornita di servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Trullo 470, interno 2, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Nota: Nella visura catastale dell'immobile risultano delle difformità nell'elenco dei precedenti intestatari dell'immobile. Viene indicato inizialmente "+++" e successivamente "+++", indicando presumibilmente la stessa persona avente di fatto il medesimo codice fiscale. Si precisa che nell'atto di compravendita (2007) e nell'atto di divisione (1978) precedente, la parte venditrice risulta essere sempre "\*\*\*\*\*".

Stante quanto sopra, è da ritenersi che il cognome della parte venditrice indicato nella certificazione notarile sostitutiva è errato nella seconda dichiarazione del Notaio dove riferisce il cognome "+++".

Detta imprecisione comunque si ritiene ininfluenza al fine della corretta ed univoca identificazione del bene oggetto di pignoramento.

## TITOLARITÀ

---

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

- +++
- +++

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

- +++ (Proprietà 1/2)
- +++ 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nota Bene: Dalla lettura dell'atto di compravendita del 7/11/2007 a rogito del Notaio Giordano Ester rep. 18266/4016 gli esecutati risultano identificati come coniugi in regime di comunione dei beni e successivamente è riportato che i signori coniugi accettano e acquistano la piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto in parti uguali ed indivise tra loro.

## CONFINI

---

Appartamento confinante con androne, appartamento distinto con il numero interno 1 (uno), proprietà \*\*\*\*\* e/o suoi aventi causa, distacco su detta via, salvo altri e/o più precisi confini.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,00 m	T
Cortile	44,50 mq	44,50 mq	0,15	6,67 mq	0,00 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>93,67 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>93,67 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di unico immobile costituente appartamento con piccolo cortile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	780	171	4	5	A3	3	5,5 vani	93 mq	1036,79 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella zona di ingresso all'appartamento e stanza adiacente, la tramezzatura di delimitazione della zona ingresso risulta spostata creando un ingresso più ampio rispetto alla planimetria catastale.

Inoltre risulta un piccolo WC (106 x 0,60 cm) non riportato nella planimetria catastale, con accesso da una delle stanze. Inoltre risultano presenti due soppalchi posticci nella zona adibita a corridoio.

Il tutto è meglio indicato nell'elaborato grafico allegato alla perizia.

Regolarizzabili mediante:

I soppalchi posticci, trovandosi in una posizione per cui l'altezza sottostante risulta minore di 2,40 m, devono essere rimossi. Le lavorazioni sono di piccola entità.

Il piccolo WC e la posizione diversa della tramezzatura nella zona di ingresso si ritengono regolarizzabile con Cila in sanatoria e accatastamento specifico.

I costi per la regolarizzazione verranno descritti e conteggiati nel paragrafo di stima dell'immobile.

Nota: Nella visura catastale dell'immobile risultano delle difformità nell'elenco dei precedenti intestatari dell'immobile. Viene indicato inizialmente "+++" e successivamente "+++", indicando presumibilmente la stessa persona avente di fatto il medesimo codice fiscale. Si precisa che nell'atto di compravendita la parte venditrice risulta essere "\*\*\*\*\*", uguale all'ultimo intestatario catastale riferito a detta persona.

## PATTI

---

Risultano presenti un regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali, richiamati anche nell'atto di compravendita ed allegati all'atto di divisione del 1978.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento non gode di un buono stato conservativo, difatti non risulta ristrutturato recentemente e gli impianti elettrici sono datati e a vista. I servizi igienici sono di vecchia data. Necessita di manutenzione. E' presente una perdita sul soffitto nel bagno che richiede un intervento di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Risultano presenti un regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali, richiamati anche nell'atto di compravendita ed allegati all'atto di divisione del 1978.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla lettura dell'atto di divisione del 28/12/1978 a rogito del Notaio Capasso Raffaele rep. 35229/104292 risulta quanto segue:

"che ferma restando la comunione sul terreno antistante e retrostante il fabbricato, individuato bordato in rosso nella planimetria che trovasi allegata al regolamento che disciplina il condominio, le parti intendono costituire servitù di passo pedonale e carrabile a favore di tutti gli attuali proprietari e futuri condomini, loro eredi ed aventi causa."

e successivamente:

"I signori ferma restando la comunione sulle strisce di terreno di proprietà condominiale antistanti e retrostanti il fabbricato costituiscono sul terreno di esclusiva proprietà del negozio con accesso dal civico n. 468 di Via del Trullo servitù di passo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo a favore dei proprietari ed aventi causa del fabbricato per accedere al terreno retrostante il fabbricato medesimo ed a soddisfacimento e tacitazione di ogni diritto di comproprietà pari a 1/3 a ciascuno spettante sugli immobili di cui alla premessa (...)."

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'altezza interna dell'immobile risulta circa di 3 metri.

L'appartamento è provvisto di porte interne in legno.

La pavimentazione interna non è omogenea, sono presenti marmo e mattonelle, nonché mattonelle sovrapposte alla pavimentazione preesistente.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato mono-vetro.

L'impianto elettrico è a vista e datato. Necessita manutenzione.

E' presente una caldaia autonoma.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con solaio in latero cemento.  
L'edificio è in cortina, composto da un numero limitato di appartamenti e di piani ed ha un aspetto estetico gradevole.

## **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: 26/05/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2024

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

In fase di sopralluogo, come riportato a verbale, è stato acquisito da parte del delegato dei debitori copia del contratto di affitto del 25/05/2021, avente durata dal 1/06/2021 al 31/05/2024. Dalle ricevute di registrazione prodotte dal delegato risulta che lo stesso sia stato registrato in data 26/05/2021, quindi antecedente alla trascrizione del pignoramento (risulta che si è scelto di non allegare il contratto).  
Il contratto risulta della durata di 3 + 2.

Dalla richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate si è avuta la risposta con l'allegazione solamente del contratto precedente risalente al 2018.

In fase di sopralluogo l'immobile risulta occupato, infatti è stato mostrato dal conduttore indicato nel contratto di affitto.

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 750,00

Dalla lettura del contratto di locazione abitativa agevolata risulta che il canone annuo di locazione è convenuto in euro 9000,00 (novemila/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n.12 rate eguali anticipate di euro 750,00 (settecentocinquanta/00).

Si allegato alla perizia il contratto di locazione ricevuto in fase di sopralluogo e il contratto di locazione ricevuto dall'Agenzia delle Entrate.

## 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 risulta attualmente invariata.

Ai signori +++ e +++ la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 7/11/2007 numero repertorio 18266/4016 del Notaio Giordano Ester di Roma, trascritto il 10/11/2007 nn. 199393/88411 da potere di +++ nato il +++ a +++ Cod. Fiscale +++.

A di +++ la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di divisione a stralcio del 28/12/1978 repertorio numero 104292/35229 del Notaio Raffaele Capasso sede Roma (RM) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data il 19/01/1979 nn. 4435/3362 da potere di +++ nato il +++ a +++ nato il +++ a ++

Inoltre dall'atto di compravendita del 2007 del Notaio Ester Giordano e dall'atto di divisione del 1978 risulta richiamato l'atto di compravendita del terreno a rogito del Notaio Mercantini in data 19/04/1957 rep. nn. 27880 registrato a Roma in data 7/05/1957 al n. 11961 vol. 34/2, trascritto a Roma in data 30/04/1957 al n. 18343 di formalità a favore dei signori +++, +++ e +++.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Oneri di cancellazione***

Formalità pregiudizievoli riscontrate sull'immobile DA CANCELLARE:  
(l'ordine delle trascrizioni fa riferimento all'elenco prodotto dall'Agenzia delle Entrate)

2) ISCRIZIONE del 10/11/2007 - Registro Particolare 49764 Registro Generale 199394  
Pubblico ufficiale GIORDANO ESTER Repertorio 18267/4017 del 07/11/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3) TRASCRIZIONE del 13/04/2021 - Registro Particolare 32018 Registro Generale 46270  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 5562 del 09/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4) TRASCRIZIONE del 06/12/2022 - Registro Particolare 112397 Registro Generale 158536  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 41340 del 11/11/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Formalità pregiudizievoli riscontrate sull'immobile da NON cancellare:  
(l'ordine delle trascrizioni fa riferimento all'elenco prodotto dall'Agenzia delle Entrate)

1) TRASCRIZIONE del 10/11/2007 - Registro Particolare 88411 Registro Generale 199393  
Pubblico ufficiale GIORDANO ESTER Repertorio 18266/4016 del 07/11/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Sistemi e Regole 1:10000 - Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 51, Art. 52 e Art. 53.

Strumento di Attuazione:

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XV n. 3 Pino Lecce - Citta' da ristrutturare

MUNICIPIO: XI

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 7/11/2007 a rogito del Notaio Giordano Ester rep. 18266/4016 risulta che il complesso edilizio di cui fa parte quanto in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1/09/1967, in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 1/06/1962 n.1372, i cui lavori sono iniziati in data 5/07/1962 ed ultimati in data 24/12/1963 e dichiarato abitabile in data 25/09/1964 con autorizzazione n. 1142.

Si allega copia della licenza di abitabilità.

Si rileva che dal progetto edilizio il piano in cui è ubicato l'appartamento è seminterrato, mentre catastalmente risulta piano terra, tra l'altro nel progetto risultano indicati anche dei gradini che dall'ingresso scendevano verso il disimpegno dell'appartamento che difatti non risultano presenti. Tali aspetti riguardano principalmente l'edificio e non strettamente l'appartamento.

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 54,00

Dalla lettura dell'atto di divisione del 28/12/1978 a rogito del Notaio Raffaello Capasso di Roma rep. 104292/35229 risulta presente il regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A".

Sono presenti delle spese arretrate da saldare nei confronti del Condominio, comunicate dall'amministratore, indicate pari a circa 3.750 €, aggiornate a Gennaio 2024.

Rimane a carico dell'acquirente la verifica e la competenza delle spese condominiali e il relativo pagamento, di cui ne deve tener conto in fase di offerta.

## 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 del Trullo 470, interno 2, piano Terra  
Appartamento di civile abitazione sito al piano terra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 780 particella 171 sub.4 distinto con il numero interno due, composto da: ingresso, salone, corridoio, due camere, cucina e bagno, con giardino esterno. L'affaccio principale avviene a Ovest, sulla corte privata, mentre l'affaccio secondario avviene ad Est lato strada Via del Trullo. L'immobile pignorato è situato nella zona Trullo del Comune di Roma, all'interno del G.R.A.. E' raggiungibile dall'A91 - Autostrada Roma - Aeroporto di Fiumicino o da Via Portuense. Nelle vicinanze sono presenti fermate autobus. Mentre nelle immediate vicinanze non sono presenti fermate metro o stazioni ferroviarie. Sono presenti nella zona supermercati, bar e negozi. L'appartamento si trova in una zona ben fornita di servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 780, Part. 171, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per definire il procedimento di calcolo del valore di stima, si è scelto il metodo diretto di stima SINTETICA-COMPARATIVA, utilizzando valori parametrici (mq.) riferiti a beni assimilabili con l'oggetto

di stima.

La fonte di base da cui parte la stima è il riferimento dei valori dell'OMI – la Banca dati delle quotazioni immobiliari diffusa dalla Agenzia delle Entrate, che registra per le abitazioni civili (Anno 2023 – 2° Semestre) una oscillazione tra 2.000,00 €/mq ed 3.000,00 €/mq. Si ritiene idoneo considerare come valore di riferimento base il valore medio di 2.500,00 €/mq per edilizia civile, salvo le seguenti precisazioni:

- occorre tenere nel giusto conto l'assenza di garanzia per gli eventuali vizi rinvenuti sull'immobile subastato ex art. 568 c.p.c., per cui si applica un abbattimento del 10%.

- si ritiene di dover applicare una decurtazione del 5% per lo stato conservativo dell'immobile, che necessita di manutenzione.

- si ritiene di dover applicare una decurtazione del 10% per il fatto che l'immobile è occupato con contratto opponibile alla procedura.

Pertanto la detrazione è pari al 25% per cui il valore a mq risulta il seguente:  $2.500,00 \text{ €/mq} \times 0.75 = 1.875,00 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Trullo 470, interno 2, piano Terra	93,67 mq	1.875,00 €/mq	€ 175.631,25	100,00%	€ 175.631,25
				Valore di stima:	€ 175.631,25

Si ritiene inoltre di dover decurtare un importo di 3.500,00 € per la pratica amministrativa di regolarizzazione delle difformità interne riscontrate. Inoltre necessita una spesa di circa 500,00 € per la rimozione dei sopralchi.

Si detraggono inoltre in maniera forfettaria un importo di 4.000,00 € per le spese arretrate nei confronti del condominio. Si precisa che il relativo importo effettivo va verificato dall'acquirente.

Quindi il valore di stima finale risulta essere:

$175.631,25 \text{ €} - 8.000,00 \text{ €} = 167.631,25 \text{ €}$ .

**Importo di stima in cifra tonda 167.630,00 €**

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.

## ELENCO ALLEGATI

---

- All. 1\_Visura catastale Foglio 780 Particella 171 sub 4
- All. 2\_Atto Notaio Giordano
- All. 3\_Planimetria catastale Foglio 780 particella 171 sub 4
- All. 4\_Certificato agibilità
- All. 5\_Elaborato con evidenziate le difformità
- All. 6\_Documentazione Fotografica
- All. 7\_Valori Omi
- All. 8\_Atto Notaio Capasso
- All. 9\_Progetto e allegati
- All. 10\_Affitti
- All. 11\_Condominio
- All.12\_Copia licenza edilizia
- All. 13\_Visure ipotecarie immobile e soggetti
- All.14\_PRG

Roma, li 20/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marsella Giovanni

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Trullo 470, interno 2, piano Terra  
Appartamento di civile abitazione sito al piano terra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 780 particella 171 sub.4 distinto con il numero interno due, composto da: ingresso, salone, corridoio, due camere, cucina e bagno, con giardino esterno. L'affaccio principale avviene a Ovest, sulla corte privata, mentre l'affaccio secondario avviene ad Est lato strada Via del Trullo. L'immobile pignorato è situato nella zona Trullo del Comune di Roma, all'interno del G.R.A.. E' raggiungibile dall'A91 - Autostrada Roma - Aeroporto di Fiumicino o da Via Portuense. Nelle vicinanze sono presenti fermate autobus. Mentre nelle immediate vicinanze non sono presenti fermate metro o stazioni ferroviarie. Sono presenti nella zona supermercati, bar e negozi. L'appartamento si trova in una zona ben fornita di servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 780, Part. 171, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sistemi e Regole 1:10000 - Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 51, Art. 52 e Art. 53. Strumento di Attuazione: TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato  
DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XV n. 3 Pino Lecce - Citta' da ristrutturare MUNICIPIO: XI

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1314/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via del Trullo 470, interno 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 780, Part. 171, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	93,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento non gode di un buono stato conservativo, difatti non risulta ristrutturato recentemente e gli impianti elettrici sono datati e a vista. I servizi igienici sono di vecchia data. Necessita di manutenzione. E' presente una perdita sul soffitto nel bagno che richiede un intervento di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione sito al piano terra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 780 particella 171 sub.4 distinto con il numero interno due, composto da: ingresso, salone, corridoio, due camere, cucina e bagno, con giardino esterno. L'affaccio principale avviene a Ovest, sulla corte privata, mentre l'affaccio secondario avviene ad Est lato strada Via del Trullo. L'immobile pignorato è situato nella zona Trullo del Comune di Roma, all'interno del G.R.A.. E' raggiungibile dall'A91 - Autostrada Roma - Aeroporto di Fiumicino o da Via Portuense. Nelle vicinanze sono presenti fermate autobus. Mentre nelle immediate vicinanze non sono presenti fermate metro o stazioni ferroviarie. Sono presenti nella zona supermercati, bar e negozi. L'appartamento si trova in una zona ben fornita di servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		