TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Russo Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 451/2025 del R.G.E.

contro

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

SOMMARIO

Incarico....4
Premessa....4
Descrizione....4
Lotto Unico....9
Completezza documentazione ex art. 567....9
Titolarità....9
Confini....9
Consistenza....9
Cronistoria Dati Catastali....10
Dati Catastali....10
Precisazioni....14
Patti....14
Stato conservativo....14
Parti Comuni....14
Servitù, censo, livello, usi civici....14
Caratteristiche costruttive prevalenti....15
Stato di occupazione....16
Provenienze Ventennali....16
Formalità pregiudizievoli....18
Normativa urbanistica....19
Regolarità edilizia....24
Vincoli od oneri condominiali....30
Stima / Formazione lotti....31
Riserve e particolarità da segnalare....38
Riepilogo bando d'asta....39
Lotto Unico....39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 451/2025 del R.G.E....40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 276.807,10....40



STRALCO UBICATIVO: Via FRANCESCO PALLAVICINI N.31

INCARICO

All'udienza del 18/09/2025, il sottoscritto Arch. Russo Riccardo, con studio in Piazza Perin del Vega, 4 - 00196 - Roma (RM), email archriccardorusso@gmail.com, PEC r.russo@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere al proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito all'avviso ai debitori esecutati da parte del Custode, avv. Alessandro Paoletti, ha eseguito l'accesso unitamente a quest'ultima e ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRANCESCO PALLAVICINI 31, interno 13, piano 3 (Coord. Geografiche: 41°85'89.5"N 12°45'44.2"E)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio XI in zona Portuense, più precisamente in Via Francesco Pallavicini n.31, piano terzo, interno 13. Via Francesco Pallavicini è una strada residenziale, a doppio senso di marcia; nelle vicinanze si possono trovare servizi di vario genere; si segnala la presenza a circa 1 km di distanza dell'Ospedale San Camillo Forlanini.

L'unità immobiliare in questione fa parte di una Palazzina con scala unica; l'ingresso di tale Palazzina si trova in Via Francesco Pallavicini n.31.

Tale Palazzina, costruita nel XX secolo nei primi anni '60, ha una struttura in cemento armato; esternamente le facciate sono in intonaco civile con "finitura graffiato", balconi con ringhiere metalliche; lo stato di manutenzione esterno è buono. Il portone d'ingresso conduce direttamente al vano scale; non è presente un ascensore.

Al terzo piano si trova la porta d'ingresso all'interno 13. L'appartamento è composto da ingresso corridoio, cucina, tre camere, soggiorno, un bagno, tre balconi. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive buone: la pavimentazione è in maioliche in cucina, bagno e soggiorno, mentre nel corridoio e nelle camere sono presenti dei marmittoni; le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, con presenza di vecchie infiltrazioni sul soffitto del bagno e di una camera; gli infissi esterni di colore bianco sono in alluminio con doppio vetro e le tapparelle sono in pvc di color marrone chiaro; le porte interne sono in legno tamburate di colore bianco; l'impianto elettrico è privo di certificazione; il riscaldamento è autonomo con la presenza di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.

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.



CONDOMINIO VIA Francesco Pallavicini n.31



VANO SCALA CONDOMINIO VIA F. Pallavicini n.31



INGRESSO INT. 13 - PIANO 3



INGRESSO



CORRIDOIO



CORRIDOIO



CUCINA



CUCINA



SOGGIORNO



CAMERA 1



CAMERA 1



CAMERA 2



CAMERA 2



CAMERA 3



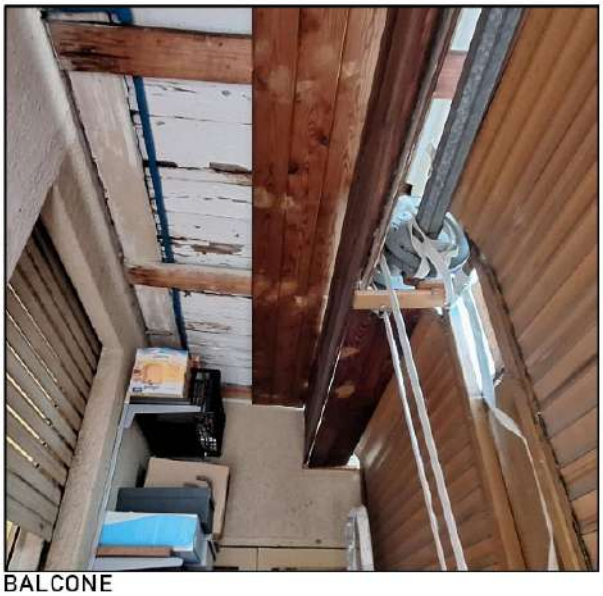
CAMERA 3



BAGNO


BALCONE


BALCONE


BALCONE


BALCONE

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRANCESCO PALLAVICINI 31, interno 13, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'Immobile confina a Nord con via Alessandro Guiccioli, a Sud con via Francesco Pallavicini, a Est con distacco condominiale, a Ovest con androne condominiale e altra Unità immobiliare interno 14 (Foglio 798, P.lla 294, Sub.14).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	**98,69 mq**	**113,37 mq**	1	113,37 mq	3,00 m	TERZO
Balcone scoperto	**3,19 mq**	**4,84 mq**	0,25	1,21 mq	0,00 m	TERZO
Balcone scoperto	**2,19 mq**	**3,15 mq**	0,25	0,79 mq	0,00 m	TERZO
Balcone scoperto	**1,63 mq**	**2,41 mq**	0,25	0,60 mq	0,00 m	TERZO
			Totale superficie convenzionale:	**115,97 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**115,97 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/12/1991	******Omissis******	**Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 294, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5**
Dal 09/12/1991 al 22/12/2004	******Omissis******	**Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 294, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5**
Dal 22/12/2004 al 21/03/2013	******Omissis******	**Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 294, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5**
Dal 21/03/2013 al 01/12/2025	******Omissis******	**Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 294, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 939,95 Piano 3 Graffato Foglio 798 Particella 183 Foglio 798 Particella 29**

Non risultano successioni o donazioni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	798	294	13	4	A4	3	6,5	112 mq	939,95 €	3	

Corrispondenza catastale

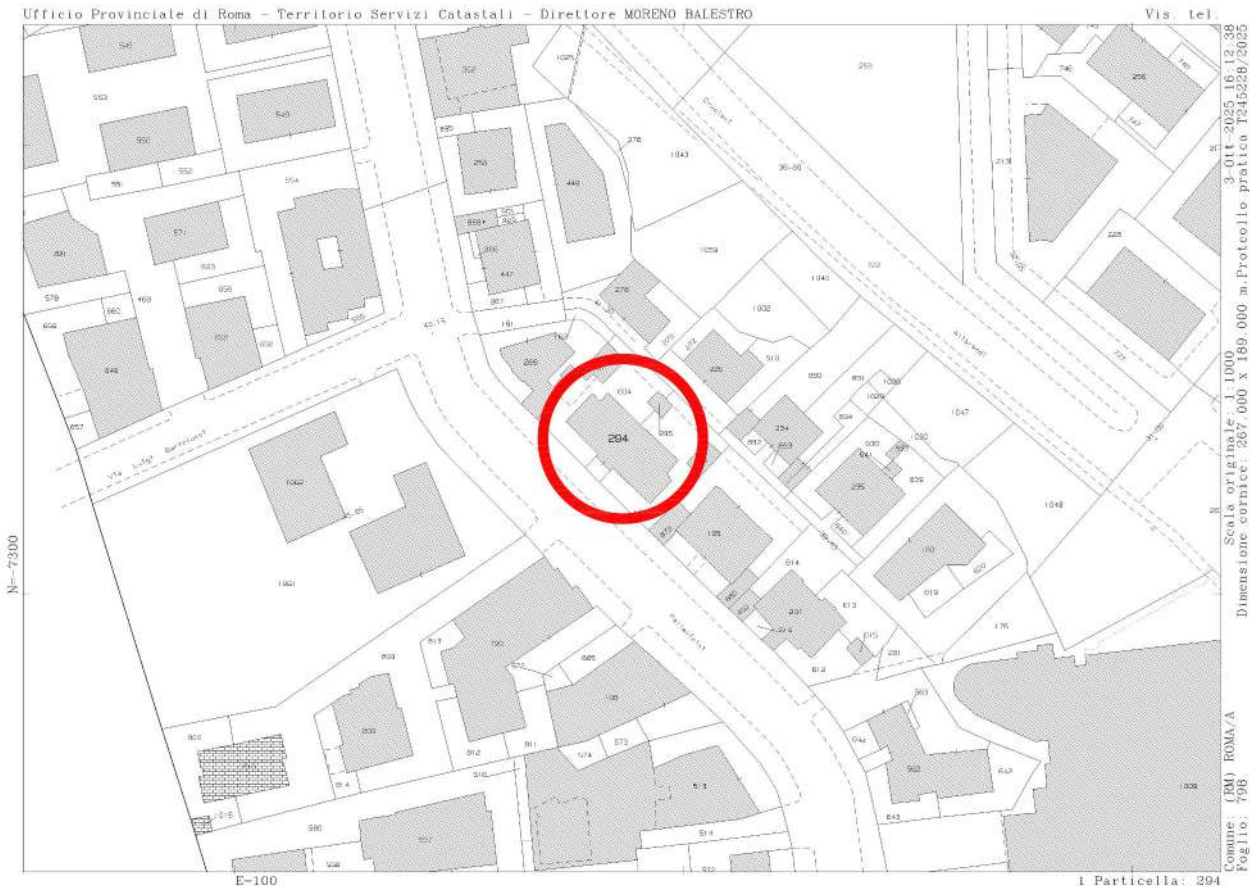
Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile oggetto di stima è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue:

Foglio 798, particella 294, subalterno 13, zona cens. 4, categoria A4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 112 mq, rendita catastale € 939,95.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'ultima planimetria catastale depositata in atti (Dichiarazione protocollo n. RM0159783 del 13/02/2007); in particolare: è stato demolito un tramezzo nel corridoio; è stato creato un camino nel soggiorno; è stato creato un piccolo soppalco nel bagno.

Per effettuare un aggiornamento catastale, occorre prima effettuare una pratica urbanistica necessaria a ridefinire la planimetria secondo le normative vigenti.



Estratto di mappa

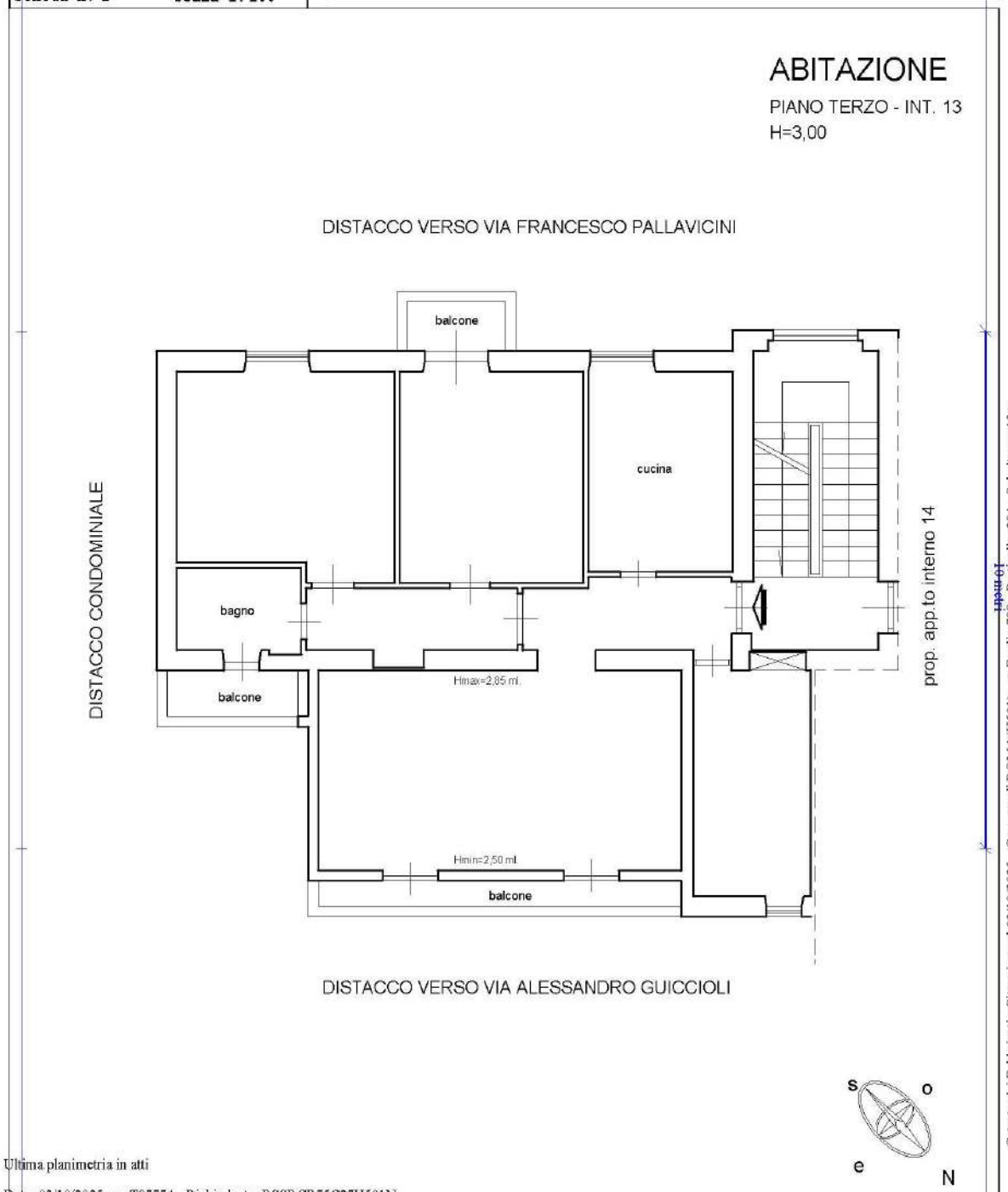
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0159783del 13/02/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Francesco Pallavicini civ. 31

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 798
Particella: 294
Subalterno: 13

Compilata da:
Di Russo Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma N. 7540

Scheda n. 1 Scala 1:100

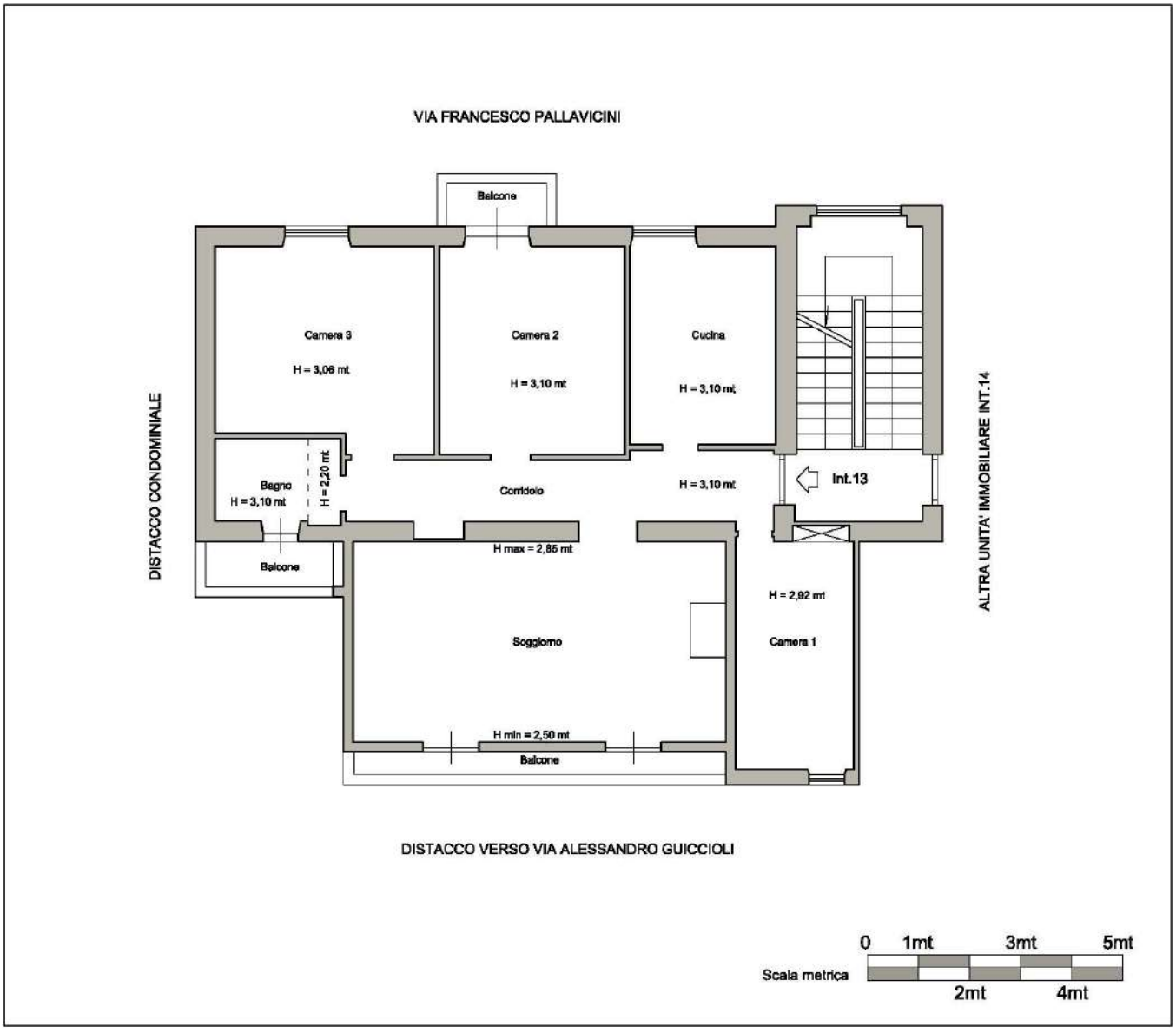


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 798 - Particella 294 - Subalterno 13 >
VIA FRANCESCO PALLAVICINI n. 31 Interno 13 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data: 03/10/2025 - n. T97774 - Richiedente: RSSRCR75C27H501N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L’edificio condominiale si presenta in buone condizioni manutentive, senza evidenti segni di degrado.

L’unità immobiliare oggetto della perizia si trova anch’essa in uno stato di conservazione discreto, privo di significative manifestazioni di degrado; tuttavia presenta una vetustà riconducibile all’effettiva anzianità costruttiva e, per tale motivo, necessita di interventi di ristrutturazione e ammodernamento.

PARTI COMUNI

Come stabilito nel Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore pro tempore, in merito agli spazi e parti comuni, viene stabilito quanto segue:

"... c) Costituiscono parti comuni a tutti i proprietari degli appartamenti, del villino A e del villino B, lo accesso, l'androne, e la scala, di cui all'articolo I, l'impianto pulsantiera o l'impianto della corrente normale ed industriale. Per il solo villino A costituiscono parti comuni a tutti i proprietari degli appartamenti l'impianto fognatura, la terrazza stenditoio, il locale a lavanderia, l'impianto idrico, l'area meno quella corrispondente all'ingresso a scala e alle zone a solo.

Per il villino B costituiscono parti comuni a tutti i proprietari degli appartamenti, l'impianto fognatura, la terrazza stenditoio, il locale lavanderia, lo impianto idrico. Sono escluse dalle parti comuni tutti i giardini o distacchi circostanti il fabbricato, l'area meno quella corrispondente all'ingresso e scala e zone a solo..."

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio risalente all'anno 1967 a cui si fa riferimento ed a cui è allegata planimetria con indicazione dei Villini A e B; l'immobile oggetto della presente perizia fa parte del villino B.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di eventuali servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel XX secolo nei primi anni '60;

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e di finiture.

Le caratteristiche dell'immobile in oggetto risultano le seguenti:

Esposizione: Sud, Nord

Altezza interna utile: 3,00 mt di media

Struttura: Cemento armato

Pareti esterne: Intonacate a finitura rigata (Intonaco graffiato)

Pareti interne: Intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti dell'appartamenti di color bianco ad eccezione di una porzione di parete tinteggiata color lilla (camera singola); si evidenzia la presenza di vecchie infiltrazioni sul soffitto del bagno e di una camera.

Pavimentazione interna: In corridoio e nelle camere marmette di graniglia; in soggiorno piastrelle esagonali in ceramica smaltata effetto semi-lucido color marrone; in cucina piastrelle rettangolari in ceramica smallata color blu e rivestimento su tutte le pareti con mattonelle decorate color grigio e bianco; in bagno piastrelle quadrate color grigio a finitura semi-opaca e rivestimenti pareti con piastrelle quadrate a finitura semi-opaca color bianco.

Infissi esterni: Infissi in alluminio a doppio vetro color bianco e avvolgibili in pvc di color marrone chiaro.

Infissi interni: Porte tamburate in legno di colore bianco

Impianto elettrico: Certificazione non pervenuta

Impianto idrico: Certificazione non pervenuta

Impianto termico: autonomo con caldaia murale a gas priva di certificazione e radiatori in alluminio.

Numero 3 balconi cosi disposti:

Balcone con accesso dalla zona soggiorno: Esposizione Nord – Finiture: pavimentazione in piastrelle rettangolari.

Balcone con accesso dal Locale Bagno: Esposizione Nord/Est – Finiture: pavimentazione in piastrelle rettangolari.

Balcone con accesso da una delle camere da letto: Esposizione Sud – Finiture: pavimentazione in piastrelle rettangolari.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 950,00

La locazione ha la durata di anni 4 (quattro), con decorrenza dal 01/03/2021 al 28/02/2025. Tale durata si potrà automaticamente rinnovare per un eguale periodo, salvo disdetta anticipata da entrambe le parti da recapitarsi tramite raccomandata a/r con almeno 3 (tre) mesi di anticipo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 09/12/1991	****Omissis****	Impianto meccanografico - atto 1			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/1991 al 22/12/2004	****Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CORATO RICCARDO	09/12/1991	41749	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2004 al	****Omissis****	Atto amministrativo DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			

		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma	22/12/2004	3925	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal 21/03/2013	******Omissis******	**Altri Atti SENTENZA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		CARMELA CHIARA PALERMO	21/03/2013	5922	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 02/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 05/10/2017
  Reg. gen. 114089 - Reg. part. 20653
  Importo: € 18.000,00
  A favore di ****Omissis****
  Contro ****Omissis****

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Roma il 16/10/2006
  Reg. gen. 138506 - Reg. part. 84456
  A favore di ****Omissis****
  Contro ****Omissis****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 15/03/2024
  Reg. gen. 31537 - Reg. part. 23966
  A favore di ****Omissis****
  Contro ****Omissis****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 16/09/2024
  Reg. gen. 110045 - Reg. part. 82329
  A favore di ****Omissis****
  Contro ****Omissis****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 03/07/2025
  Reg. gen. 86316 - Reg. part. 62917
  A favore di ****Omissis****
  Contro ****Omissis****

Annotazioni a trascrizioni

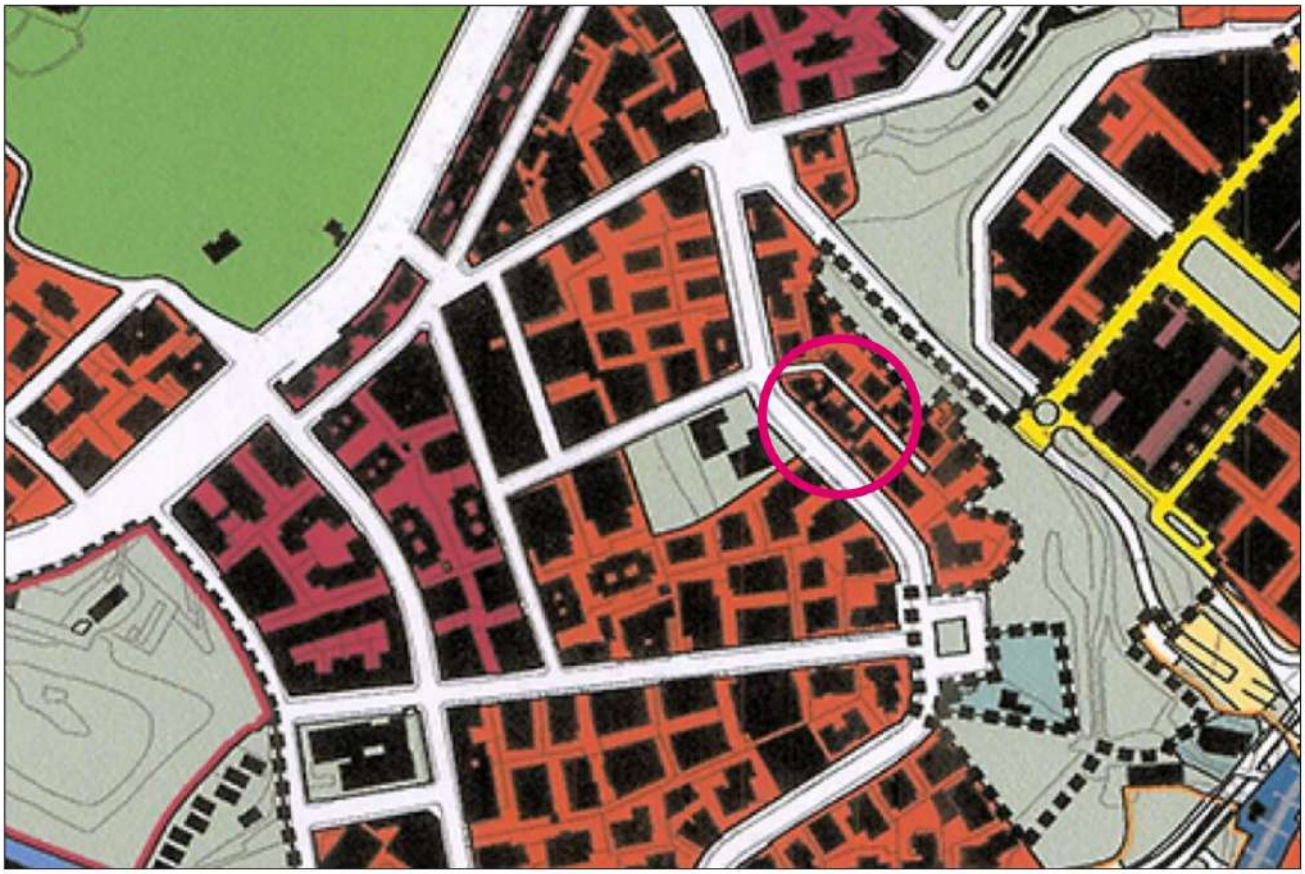
- **Annotazione a trascrizione - Sentenza per simulazione**
  Trascritto a Roma il 18/06/2013
  Reg. gen. 61128 - Reg. part. 6574
  A favore di ****Omissis****
  Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PIANO REGOLATORE GENERALE vigente del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

Sistemi e Regole: "Sistema insediativo" - CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa (T1)

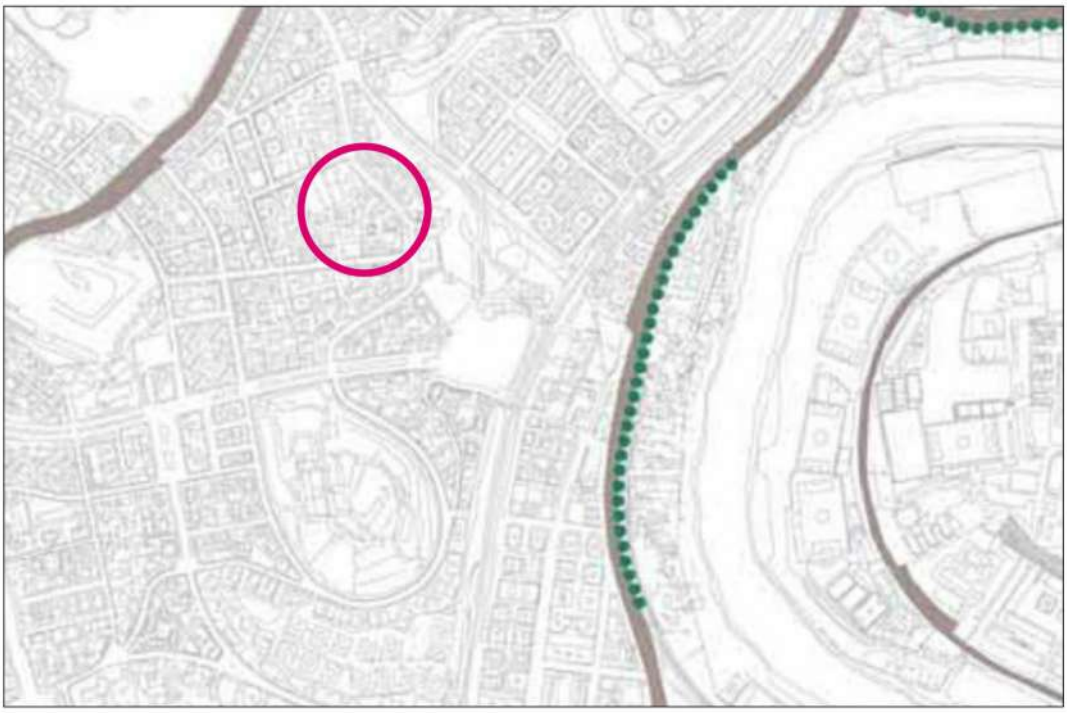
In particolare, l'Art.44 delle NTA del Comune di Roma, dispone le norme generali della "Città consolidata" e l'art. 46 dispone le norme dei "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)"



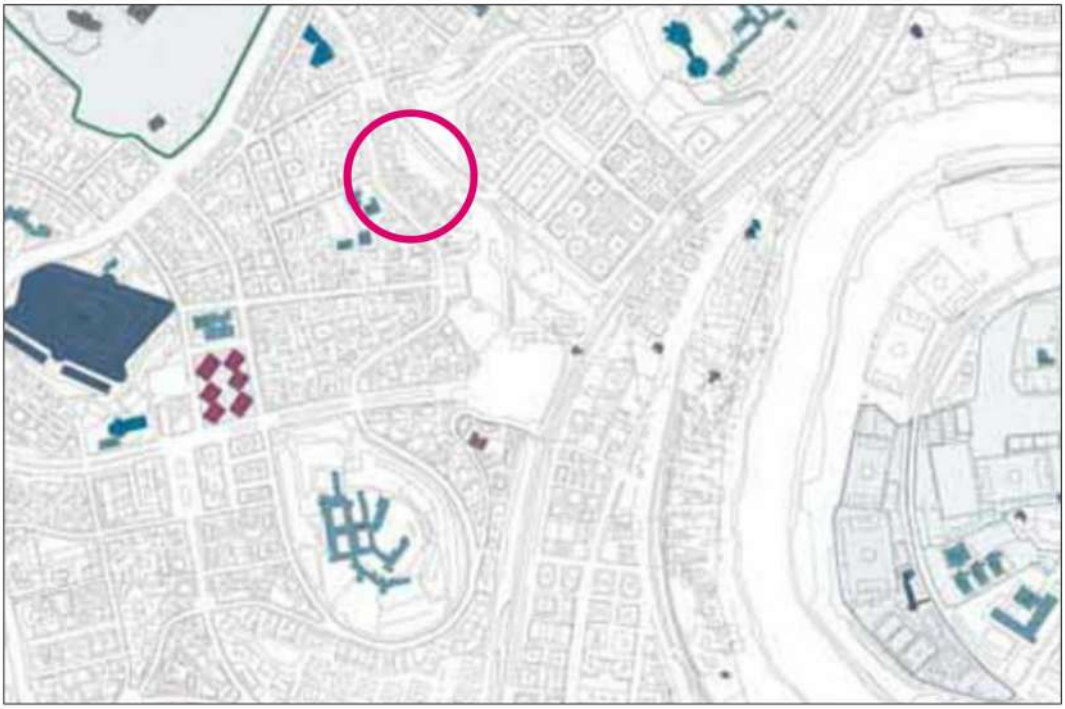
STRALCIO PRG: TESSUTI - CITTA' CONSOLIDATA T1

CARTA PER LA QUALITA'(Tavole G1 A,B,C)

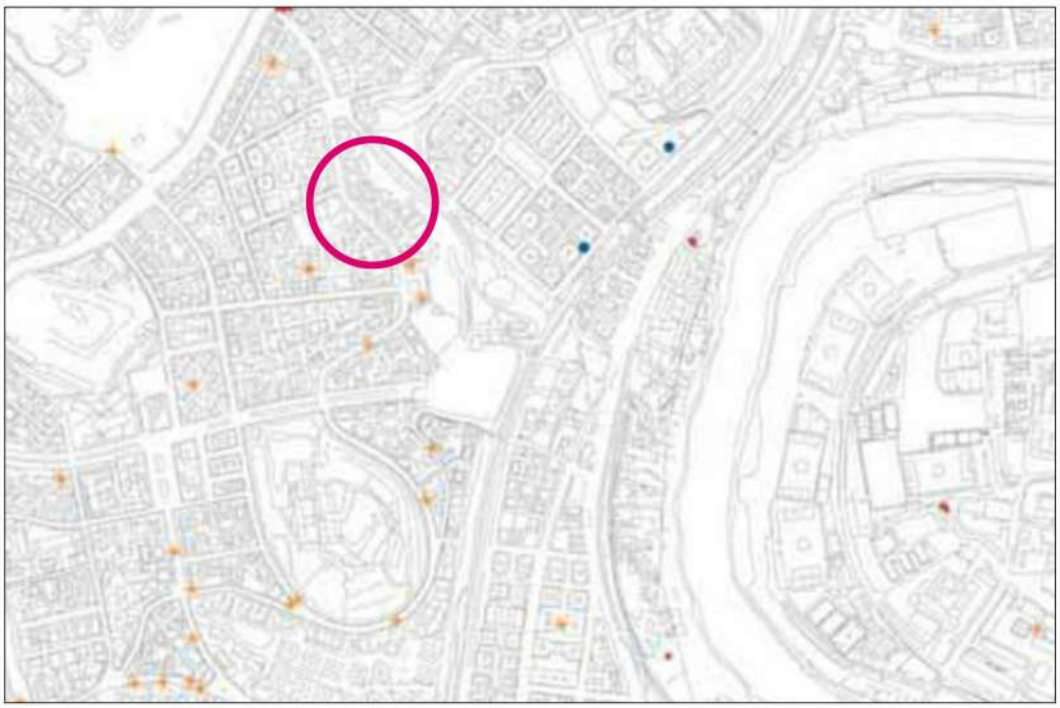
Nessuna prescrizione



STRALCIO CARTA DELLA QUALITA' G1 A



STRALCIO CARTA DELLA QUALITA' G1 B



STRALCIO CARTA DELLA QUALITA' G1 C

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Aree di Visuale



STRALCIO PTPR - TAV.A: PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI - aree di visuale

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree urbanizzate del PTPR



STRALCIO PTPR - TAV.B: AREE URBANIZZATE DEL PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

L'immobile oggetto della presente procedura peritale è stato edificato con primo Progetto prot. 28905 del 1954 con relativa licenza edilizia n. 417 del 1955 e secondo progetto (variante) prot. 6905 del 1960 con relativa licenza edilizia n. 538 del 1960.

L'abitabilità è stata richiesta con prot. 2495 del 1959 e rilasciata con licenza n.625 del 14/05/1963.

Successivamente, è stata richiesta all'Ufficio Condono domanda di concessione edilizia in sanatoria con prot. 187958 del 1986 al fine di autorizzare 35,20 mq di residenziale (variazioni interne e ampliamento su terrazzo esclusivo), per cui è stata rilasciata concessione n. 185872 del 23/07/1999.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

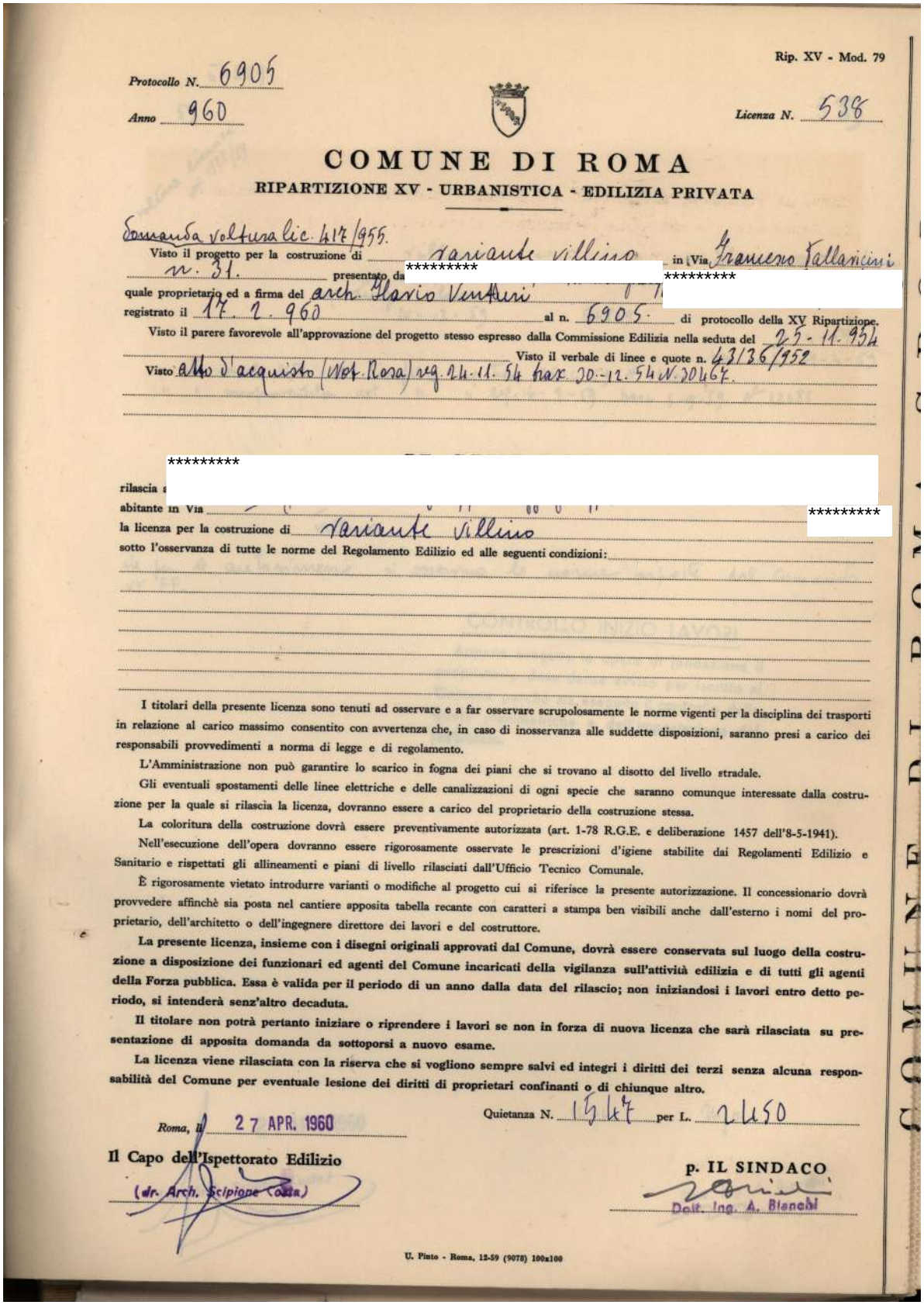
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra l'elaborato grafico dell'ultimo titolo autorizzativo reperito (concessione edilizia in sanatoria 185872 del 23/07/1999) e lo stato attuale dell'immobile, non c'è corrispondenza; in particolare: è stato demolito un tramezzo nel corridoio; è stata creata una nicchia nel muro del corridoio; è stato creato un camino nel soggiorno; è stato creato un piccolo soppalco nel bagno; c'è una diversa ubicazione delle porte della cucina, del soggiorno e di una camera; è presente un balcone nel soggiorno, ma tale balcone risulta già presente nella documentazione fotografica allegata alla pratica di condono depositata agli atti.

REGOLARIZZAZIONE E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI:

Come si può evincere dal confronto degli stralci sopra esposti sussistono alcune difformità tra la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria, l'ultima planimetria catastale depositata in atti e lo stato attuale dell'immobile.

Alla luce di quanto detto, rilevate le difformità sopra descritte, lo scrivente ritiene opportuno precisare che per la legittimità urbanistico edilizia dell'immobile de-quo, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la presentazione di una SCIA in sanatoria, a firma di un tecnico abilitato, comprensivo dell'accatastamento DOCFA finale con aggiornamento della planimetria catastale in atti, i cui costi comprensivi di oneri possono quantificarsi a corpo in € 5.000,00, che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.



Rip. XV - Mod. 79

Protocollo N. 6905

Anno 960

Licenza N. 538

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Domanda voltura lic. 417/955.

Visto il progetto per la costruzione di variante villino in Via Francesco Vallaricini n. 31. presentato da ********* *********

quale proprietario ed a firma del arch. Flavio Venturini

registrato il 17.2.960 al n. 6905 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25-11-954

Visto il verbale di linee e quote n. 43136/952

Visto atto d'acquisto (Not. Rosa) reg. 24.11.54 trax 20-12-54 N. 20467.

****

rilascia

abitante in Via *********

la licenza per la costruzione di variante villino

sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio ed alle seguenti condizioni:

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinchè sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza N. 1547 per L. 2450

Roma, li 27 APR. 1960

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

(dr. Arch. Scipione Costa)

p. IL SINDACO

Dott. Ing. A. Bianchi

U. Pinto - Roma, 12-59 (9078) 100x100

Licenza edilizia n. 538 del 1960

N. 625 Rip. XV - Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 2495/59 protocollo XV Ripartizione presentata da

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del Tullio autorizzato con progetto N. 28905/54 6905/60 di tipo Isolato della superficie Mq. 260 M³ 3400 sita in Via: Francesco Gallarini 31

Versato in c/c 1/46000 L. 78000 per Conc. Gov. bolletta N. 851 Uff. Post Portuense 13-5-63

DICHIARA

abitabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI: 1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più	TOTALE appartamenti	TOTALE VANI uso abitaz.	TOTALE VANI uso vario
Piano cantine . .	CANTINA																1
» seminterrato	ABITAZ.				4										4	8	8
» terra . . .	MAGAZZINI																2
» terra R. .	ABITAZ.				4										4	8	8
» I	»				4										4	8	8
» II	»				4										4	8	8
» A.I.Co.	»				1	1									2	5	4
» COPERTURA	RIPOSTIGLI																2
» V	//														//	//	//
» VI. . . .																	
» VII . . .																	
» VIII . . .																	

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione:
che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita

Si tollera l'attuale smaltimento delle acque di rifiuto fino a quando la zona non sarà provvista di fogna pubblica.

TASSA L. 29400

BOLLETTA 556

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

Roma, 14 MAG. 1963

p. IL SINDACO

(Dott. Manlio Berlo)

Licenza abitabilità n.625 del 1963

ilaura cdoria oz9mas sbruno

Prot. n' 000187958 COMUNE DI ROMA Conc. n' 185872
Anno 86 UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da *********
Codice Fiscale ********* Registrata il 18/09/1986
al n' di Prot. 86/000187958/004 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 35,20
sull'immobile sito in ROMA VIA FRANCESCO PALLAVICINI 31

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte
Visti i pagamenti sul c/c n' 255000 per l. 899.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n' 60841004 per l. 95.000 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n' 49754005 per l. 132.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n' 316
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n' 1150 e 6 Agosto 1967 n' 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n' 10;
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n' 47;
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 cosi come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall' ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
29 OTT. 1999
313207

RILASCIA

Al Sig. *********
con domicilio in ******
****
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente cosi' come risulta dalla istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato con il n' PROT.226/XIII/86
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Residenziale mq 35,20

La presente concessione/autorizzazione e' rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l' abitabilita' e' subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

Nota : FGL.798 NUM.294 SUB.13 (VERANDA)
La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilita' del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 23/07/1999

L' addetto alla consegna
ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO
Bruno RISPOLI

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilita' penale cui puo' andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di Legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO

Concessione edilizia in sanatoria n. 185872 del 1999

MODULARIO F. - Cat. E. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 50

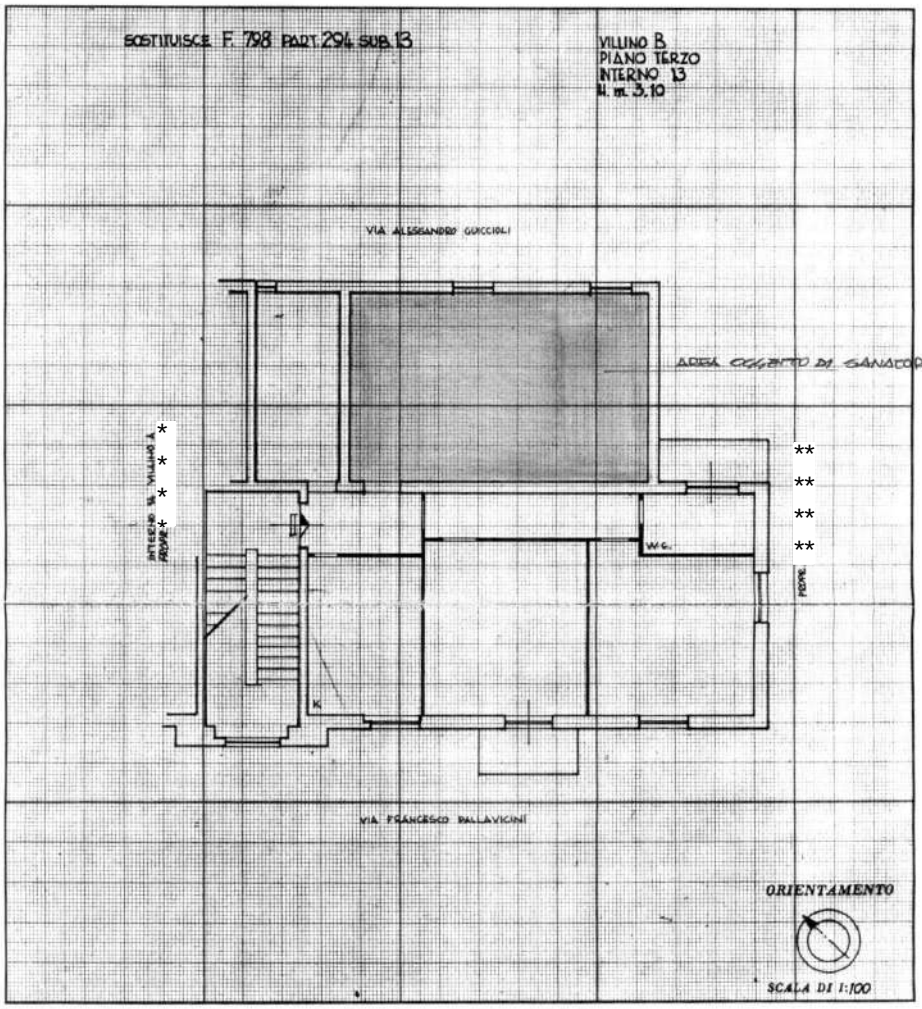
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA *Via* FRANCESCO PALLAVICINI, 31

Ditta *********

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA *PROT. N°*	

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FLORIANO FAVARATO

Iscritto all'Albo de GEOMETRI

della Provincia di ROMA

21.1.86

Firma Floriano Favarato

FAVARATO FLORIANO GEOMETRA N. 3204 ROMA

Planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria n. 185872 del 1999

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito di contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Pallavicini n.31, è emerso che sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata per un totale di € 27.331,92 come da consuntivo condominio 2024 - 2025.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data di aggiudicazione dell'immobile;

- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali potrebbero continuare ad aumentare;

- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un Condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente.

All’unità abitativa in questione sono attribuiti:

Tabella A : 115,70 millesimi Spese generali:

Tabella A': 126,5 millesimi Scala;

Tabella B : 177,10 millesimi Illuminazione;

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 della facoltà 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRANCESCO PALLAVICINI 31, interno 13, piano 3

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio XI in zona Portuense, più precisamente in Via Francesco Pallavicini n.31, piano terzo, interno 13. Via Francesco Pallavicini è una strada residenziale, a doppio senso di marcia; nelle vicinanze si possono trovare servizi di vario genere; si segnala la presenza a circa 1 km di distanza dell'Ospedale San Camillo Forlanini. L'unità immobiliare in questione fa parte di una Palazzina con scala unica; l'ingresso di tale Palazzina si trova in Via Francesco Pallavicini n.31. Tale Palazzina, costruita nel XX secolo nei primi anni '60, ha una struttura in cemento armato; esternamente le facciate sono in intonaco civile con "finitura graffiato", balconi con ringhiere metalliche; lo stato di manutenzione esterno è buono. Il portone d'ingresso conduce direttamente al vano scale; non è presente un ascensore. Al terzo piano si trova la porta d'ingresso all'interno 13. L'appartamento è composto da ingresso corridoio, cucina, tre camere, soggiorno, un bagno, tre balconi. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive buone: la pavimentazione è in maioliche in cucina, bagno e soggiorno, mentre nel corridoio e nelle camere sono presenti dei marmittoni; le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, con presenza di vecchie infiltrazioni sul soffitto del bagno e di una camera; gli infissi esterni di colore bianco sono in alluminio con doppio vetro e le tapparelle sono in pvc di color marrone chiaro; le porte interne sono in legno tamburate di colore bianco; l'impianto elettrico è privo di certificazione; il riscaldamento è autonomo con la presenza di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 294, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 313.119,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2. OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie Immobiliari "Agent Property", "Imparato Case", "Insula Immobiliare".

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Semiperiferia Portuense - Via Prospero Colonna:

Abitazioni in stabili di fascia media: €/mq 2.700,00

(Borsino Immobiliare di Roma - Portuense Via Prospero Colonna - anno 2025).



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **2.574**	Euro **3.170**	Euro **3.765**	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **2.248**	Euro **2.769**	Euro **3.290**	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **2.155**	Euro **2.534**	Euro **2.913**	Valuta subito questo immobile

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/Portuense (Via Prospero Colonna):

Abitazioni di tipo economico: €/mq 2.600

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2025).

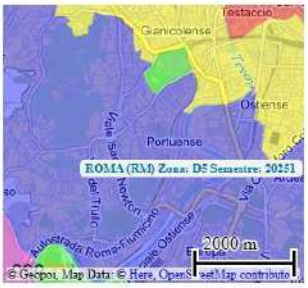
Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Periferica/PORTUENSE%20(VIA%20PROSPERO%20COLONNA)
Codice zona: D7
Microzona: 55
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2500	3500	L	9,8	14,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2250	3200	L	9,3	13,3	L
Box	Normale	1250	1850	L	6,8	9,8	L
Posti auto coperti	Normale	950	1400	L	5,5	7,8	L
Posti auto scoperti	Normale	550	800	L	3,5	5	L

via Francesco Pallavicini n.31





- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie Immobiliari "Agent Property", "Imparato Case", "Insula Immobiliare", siti di annunci immobiliari, Immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n.1: € 370.000 / 130,00 mq = €/mq 2.846,15







1/24



Quadrilocale via Gaetano Astolfi 7, Portuense, Roma

€ 370.000

~~€ 390.000~~ (-5,1%)

4 locali
130 m²
2 bagni
Piano 4

Agent Property Immobiliare

- Appartamento paragonabile n.2: € 365.000 / 126,00 mq = €/mq 2.896,82







1/12



Quadrilocale via Giuseppe Belluzzo, Portuense, Roma

€ 365.000

- 4 locali
- 126 m²
- 2 bagni
- Piano 2
- Ascensore
- Balcone
- Cantina

Imparato Case Immobiliare

- Appartamento paragonabile n.3: € 244.000 / 82,00 mq = €/mq 2.975,61







1/42



Trilocale via degli Irlandesi 75, Portuense, Roma

€ 244.000

3 locali
82 m²
1 bagno
Piano 2
Ascensore

Insula Immobiliare

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n.1 + Valore paragonabile n.2 + Valore paragonabile n.3)/3

(€/mq 2.846,15 + €/mq 2.896,82 + €/mq 2.975,61 / 3 = €/mq 2.906,19

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(€/mq 2.700,00 + €/mq 2.600,00 + €/mq 2.906,19) / 3 = €/mq 2.735,40 arrotondato a €/mq 2.700,00

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

115,97 mq x 2.700,00 €/mq = € 313.119,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA FRANCESCO PALLAVICINI 31, interno 13, piano 3	115,97 mq	2.700,00 €/mq	€ 313.119,00	100,00%	€ 313.119,00
				Valore di stima:	€ 313.119,00

Valore di stima: € 313.119,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico edilizia tramite S.C.I.A. in sanatoria	5.000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 276.807,10**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 09/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Russo Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Inquadramento territoriale Google maps
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Licenza edilizia
- ✓ Licenza abitabilità
- ✓ Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Contratto d'affitto
- ✓ Quotazioni immobiliari
- ✓ Regolamento di condominio
- ✓ Consuntivo spese condominiali
- ✓ Atto di provenienza

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRANCESCO PALLAVICINI 31, interno 13, piano 3

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio XI in zona Portuense, più precisamente in Via Francesco Pallavicini n.31, piano terzo, interno 13. Via Francesco Pallavicini è una strada residenziale, a doppio senso di marcia; nelle vicinanze si possono trovare servizi di vario genere; si segnala la presenza a circa 1 km di distanza dell'Ospedale San Camillo Forlanini. L'unità immobiliare in questione fa parte di una Palazzina con scala unica; l'ingresso di tale Palazzina si trova in Via Francesco Pallavicini n.31. Tale Palazzina, costruita nel XX secolo nei primi anni '60, ha una struttura in cemento armato; esternamente le facciate sono in intonaco civile con "finitura graffiato", balconi con ringhiere metalliche; lo stato di manutenzione esterno è buono. Il portone d'ingresso conduce direttamente al vano scale; non è presente un ascensore. Al terzo piano si trova la porta d'ingresso all'interno 13. L'appartamento è composto da ingresso corridoio, cucina, tre camere, soggiorno, un bagno, tre balconi. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive buone: la pavimentazione è in maioliche in cucina, bagno e soggiorno, mentre nel corridoio e nelle camere sono presenti dei marmittoni; le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, con presenza di vecchie infiltrazioni sul soffitto del bagno e di una camera; gli infissi esterni di colore bianco sono in alluminio con doppio vetro e le tapparelle sono in pvc di color marrone chiaro; le porte interne sono in legno tamburate di colore bianco; l'impianto elettrico è privo di certificazione; il riscaldamento è autonomo con la presenza di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 294, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PIANO REGOLATORE GENERALE vigente del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema insediativo" - CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa (T1) In particolare, l'Art.44 delle NTA del Comune di Roma, dispone le norme generali della "Città consolidata" e l'art. 46 dispone le norme dei "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)" CARTA PER LA QUALITA'(Tav. G1a,b,c) Nessuna prescrizione P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio: P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A: SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO: - Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Aree di Visuale P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B: BENI PAESAGGISTICI: - Aree urbanizzate del PTPR

Prezzo base d'asta: **€ 276.807,10**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 451/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 276.807,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA FRANCESCO PALLAVICINI 31, interno 13, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 294, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4	**Superficie**	115,97 mq
Stato conservativo:	L'edificio condominiale si presenta in buone condizioni manutentive, senza evidenti segni di degrado. L'unità immobiliare oggetto della perizia si trova anch'essa in uno stato di conservazione discreto, privo di significative manifestazioni di degrado; tuttavia presenta una vetustà riconducibile all'effettiva anzianità costruttiva e, per tale motivo, necessita di interventi di ristrutturazione e ammodernamento.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio XI in zona Portuense, più precisamente in Via Francesco Pallavicini n.31, piano terzo, interno 13. Via Francesco Pallavicini è una strada residenziale, a doppio senso di marcia; nelle vicinanze si possono trovare servizi di vario genere; si segnala la presenza a circa 1 km di distanza dell'Ospedale San Camillo Forlanini. L'unità immobiliare in questione fa parte di una Palazzina con scala unica; l'ingresso di tale Palazzina si trova in Via Francesco Pallavicini n.31. Tale Palazzina, costruita nel XX secolo nei primi anni '60, ha una struttura in cemento armato; esternamente le facciate sono in intonaco civile con "finitura graffiato", balconi con ringhiere metalliche; lo stato di manutenzione esterno è buono. Il portone d'ingresso conduce direttamente al vano scale; non è presente un ascensore. Al terzo piano si trova la porta d'ingresso all'interno 13. L'appartamento è composto da ingresso corridoio, cucina, tre camere, soggiorno, un bagno, tre balconi. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive buone: la pavimentazione è in maioliche in cucina, bagno e soggiorno, mentre nel corridoio e nelle camere sono presenti dei marmittoni; le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, con presenza di vecchie infiltrazioni sul soffitto del bagno e di una camera; gli infissi esterni di colore bianco sono in alluminio con doppio vetro e le tapparelle sono in pvc di color marrone chiaro; le porte interne sono in legno tamburate di colore bianco; l'impianto elettrico è privo di certificazione; il riscaldamento è autonomo con la presenza di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		