TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Russo Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 1187/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico....4
Premessa....4
Descrizione....4
Lotto 1....9
Completezza documentazione ex art. 567....9
Titolarità....9
Confini....9
Consistenza....10
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....14
Stato di occupazione....15
Provenienze Ventennali....15
Formalità pregiudizievoli....16
Normativa urbanistica....18
Regolarità edilizia....22
Vincoli od oneri condominiali....31
Stima / Formazione lotti....32
Riserve e particolarità da segnalare....39
Riepilogo bando d'asta....41
Lotto 1....41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1187/2022 del R.G.E....42
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 77.669,20....42

Inquadramento territoriale

INCARICO

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Arch. Russo Riccardo, con studio in Piazza Perin del Vaga, 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 20/10/2025 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 dei Fiorrancini n.63, interno B, piano T (Coord. Geografiche: 41°87'20.1"N 12°58'86.7"E)

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, Municipio V, zona Torre Spaccata, in Via dei Fiorrancini n. 63, Piano Terra, interno B.

L'edificio, di cui l'unità in oggetto fa parte, si colloca in un contesto urbano periferico, dotato di numerosi servizi, tra cui l'Ospedale Policlinico Casilino; a circa 400 mt è situata la fermata metro della linea C di Roma "Torre Spaccata".

All'edificio condominiale si accede tramite una strada di collegamento da Via dei Fiorrancini, strada urbana a senso unico di marcia.

L'edificio, di modeste dimensioni, è composto da tre piani più il piano terra ed è dotato di un torrino tramite il quale si può accedere alle due terrazze esterne di copertura.

La struttura portante risulta realizzata in muratura di blocchi di tufo con cordoli in c.a.; il corpo scala è in c.a.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con finitura di colore rosso mattone, fatta eccezione per il prospetto Nord, che risulta parzialmente intonacato e tinteggiato.

L'edificio presenta dei ponteggi montati sul lato est a causa di lavori sospesi.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un ingresso con sottoscala, un soggiorno con angolo cottura, un bagno e, tramite un piccolo disimpegno, due camere da letto.

La proprietà è dotata di una corte esterna, a cui si accede direttamente dalla portafinestra presente nel soggiorno.

Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di forma quadrata, gres o monocottura, con finitura opaca leggermente rustica di colore cotto, fatta eccezione per il bagno, rivestito con piastrelle di ceramica di colore azzurro e bianche sulle pareti.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sebbene siano presenti in più punti fenomeni di condensa, scrostature dell'intonaco e muffa.

La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne in legno tamburate e gli infissi esterni in alluminio doppio vetro con persiane metalliche.

La corte esterna si presenta scarsamente rifinita, con recinzioni non adeguatamente definite, contribuendo a un quadro complessivo di manutenzione insufficiente.

L'impianto elettrico presente nell'immobile risulta privo di certificazione, così come l'impianto del gas; radiatori presenti ma riscaldamento autonomo non funzionante.

L'appartamento, nello stato attuale, si caratterizza quindi per condizioni interne mediocri, non idonee all'uso abitativo immediato senza interventi di manutenzione e adeguamento normativo.

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.

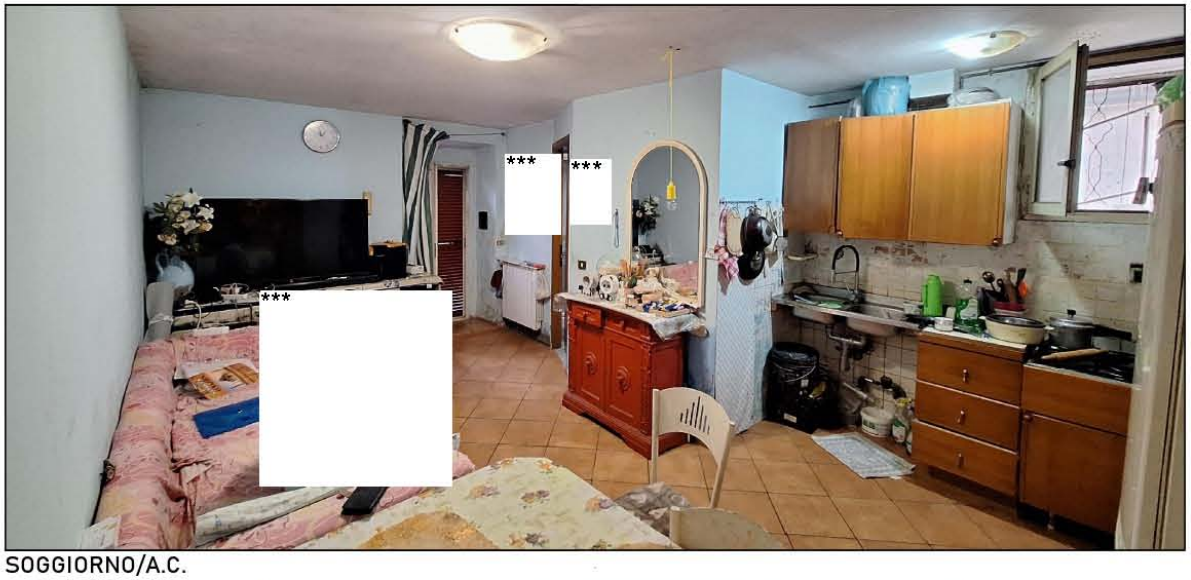
CONDOMINIO VIA FIORRANCINI n.63

INGRESSO CONDOMINIO VIA FIORRANCINI n.63

INGRESSO INT.B

INGRESSO

INGRESSO /SOTTOSCALA

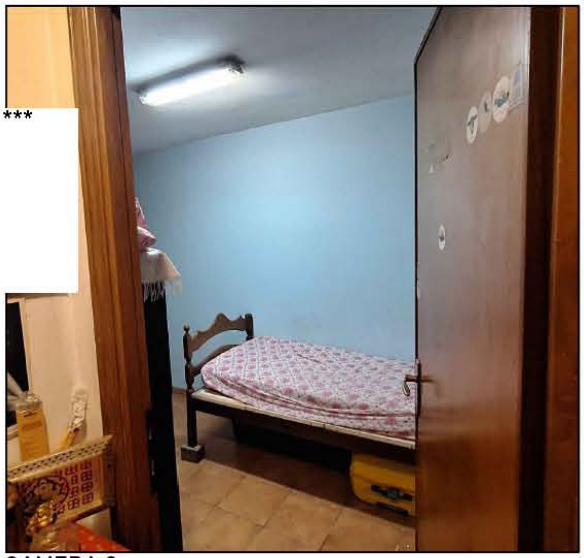


SOGGIORNO/A.C.

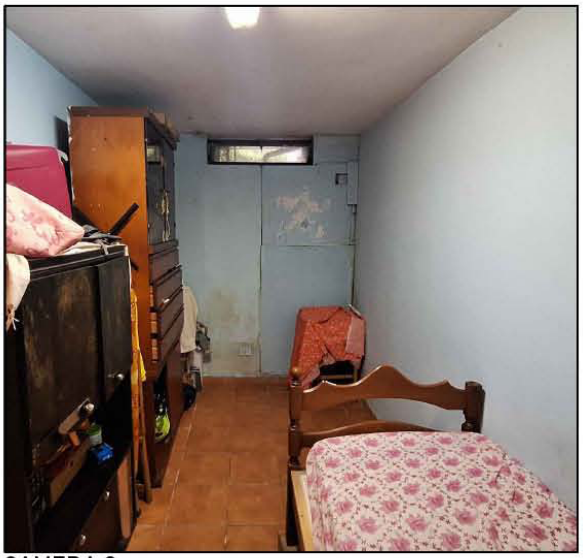
SOGGIORNO/A.C.

INGRESSO

CAMERA

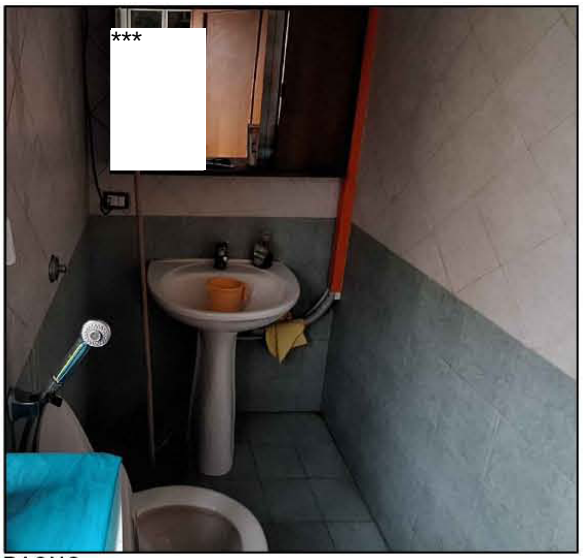


CAMERA 2



CAMERA 2

BAGNO



BAGNO

CORTE ESCLUSIVA

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Fiorrancini n.63, interno B, piano T

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)

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina:

- a Nord con vano scala (sub.510) ed altra U.I.U (sub.509);

- a Ovest con sub.513;

- ad Sud con sub.513;

- ad Est con sub.510.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,30 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,45 m	Terra
Cortile	13,50 mq	14,00 mq	0,18	2,52 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	63,52 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	63,52 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2006 al 16/02/2026	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 649, Part. 535, Sub. 514, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3 Superficie catastale 62 mq Rendita € 340,86 Piano T

Il sub.514 è il frutto della fusione, avvenuta il 23/05/2006, di due subalterni: il sub.503 ed il sub. 507; tali due subalterni derivano rispettivamente dal cambio di destinazione da C2 ad A4 di due unità, sub.2 e sub.5, avvenute rispettivamente il 31/01/2005 ed il 21/04/2005.

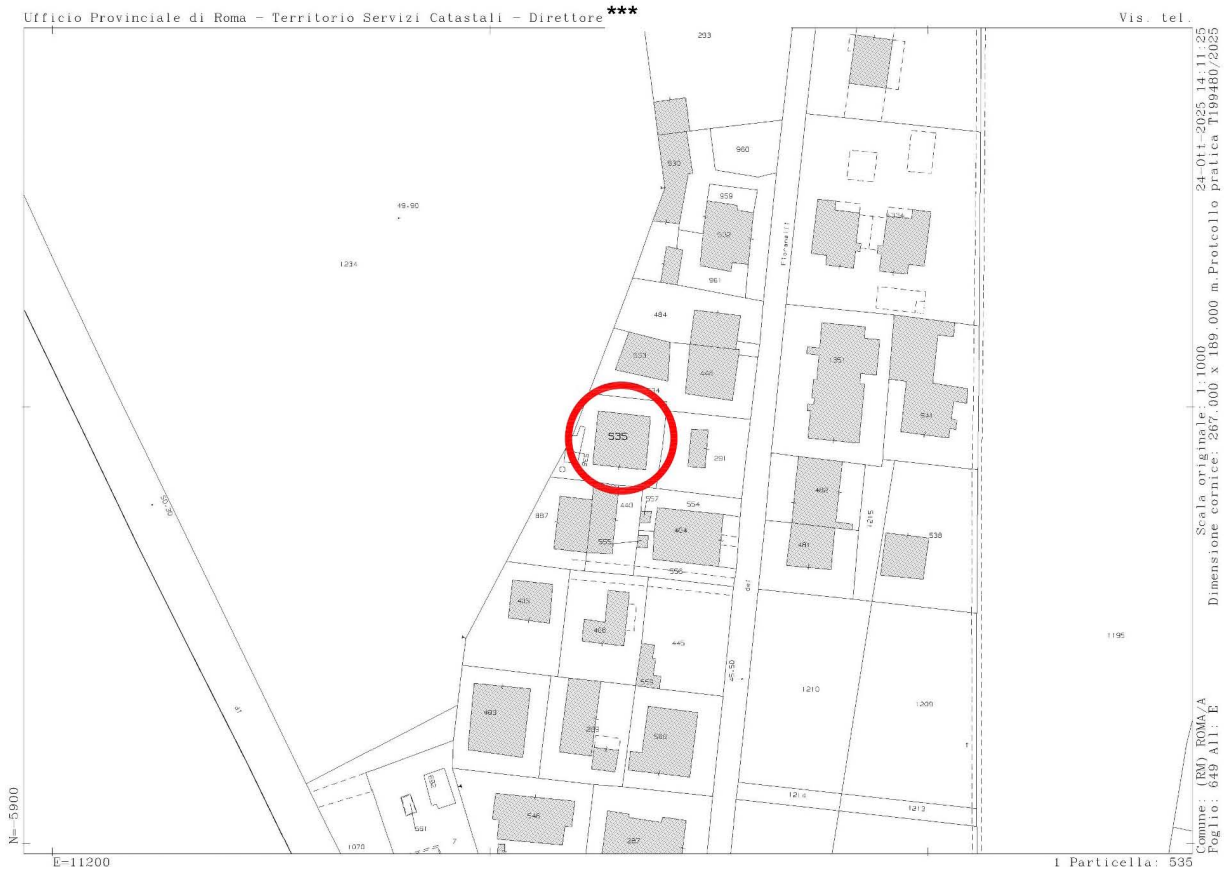
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	649	535	514	6	A4	6	3	62 mq	340,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'altezza segnata in planimetria è di 3,00 metri. In realtà, dal rilievo dello stato dei luoghi l'altezza media risulta di 2,45 metri. Si rimanda alla sezione "regolarità edilizia" per la descrizione degli interventi da effettuare per la regolarizzazione.



Estratto di mappa

Data: 24/10/2025 - n. T74084 - Richiedente ***

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0417469 del 23/05/2006

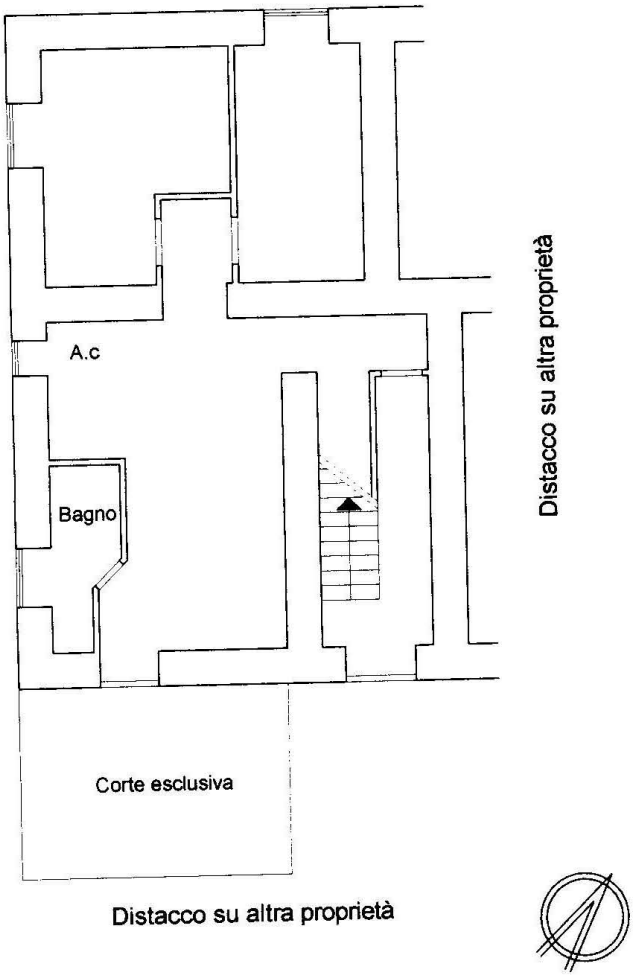
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Dei Fiorrancini civ. 63

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ferretti Alessandro
Foglio: 649	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 535	
Subalterno: 514	Prov. Roma N. 8170

Scheda n. 1 Scala 1: 100

PIANTA PIANO TERRA
Abitazione H=3.00



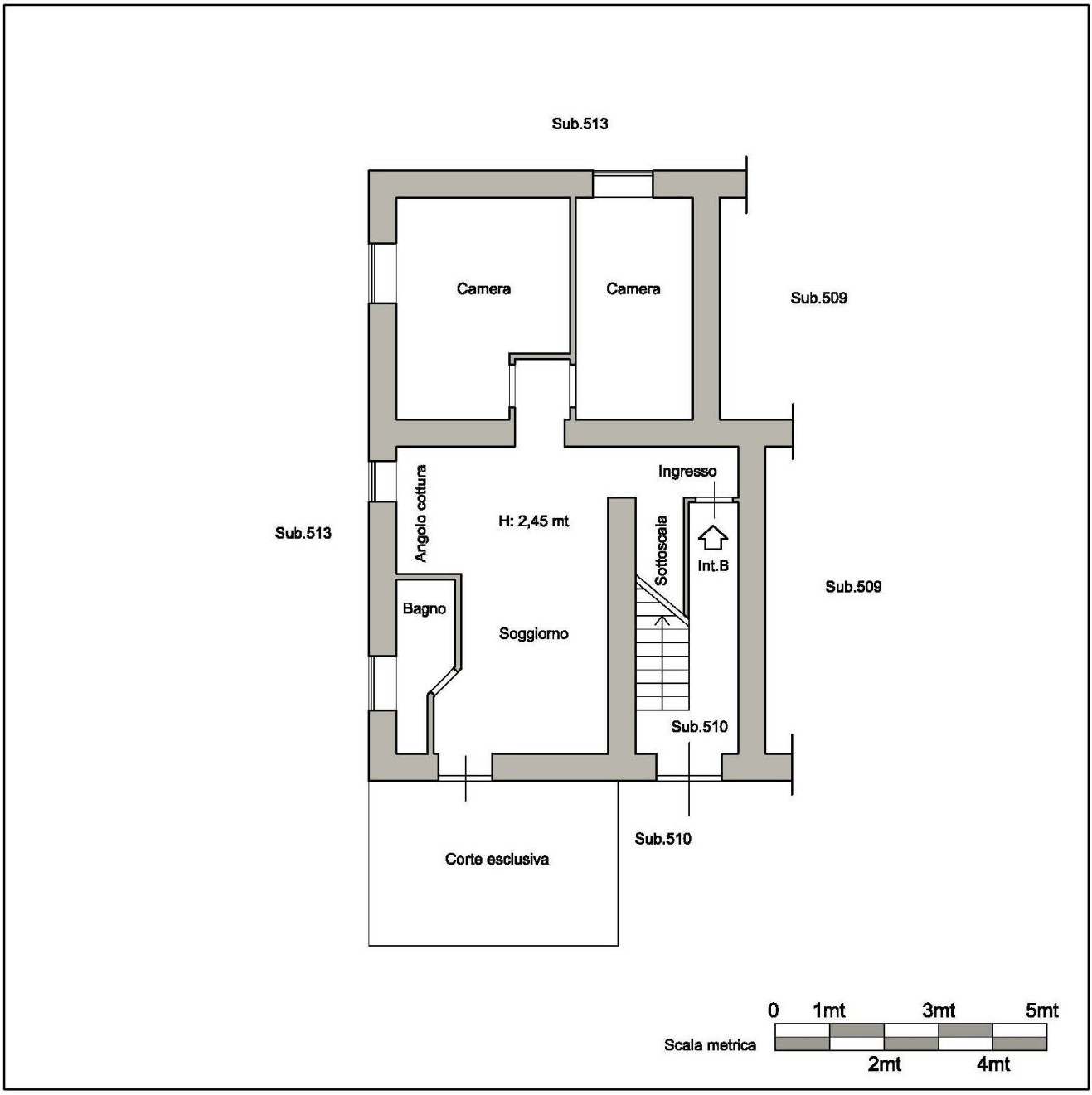
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 649 - Particella 535 - Subalterno 514 >
VIA DEI FIORRANCINI n. 63 Interno B Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 24/10/2025 - n. T74084 - Richiedente: I ***

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale ultima in atti relativa alla D.I.A. prot.25324 del 2005



Planimetria stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, nello stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo, presenta condizioni manutentive complessivamente scadenti e non risulta idonea all'uso abitativo immediato, rendendosi necessari interventi di manutenzione e di adeguamento alle vigenti normative di settore; mentre il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte risulta, alla data attuale, con presenza di ponteggi sulla facciata est a causa di lavori sospesi.

PARTI COMUNI

Nell'area condominiale antistante il fabbricato è ammesso esclusivamente il passaggio pedonale escludendo qualsiasi diritto di passaggio e sosta di autovettura, così come indicato nell'atto di provenienza.

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 ultimato di costruire nell'anno 1972, così come indicato nella relazione sullo stato delle opere allegata al condono presentato nel 1986.

L'appartamento si presenta in stato di conservazione mediocre.

Le caratteristiche dell'immobile in oggetto risultano le seguenti:

Esposizione: Est, Ovest, Sud.

Altezza interna utile: 2,45 mt di media.

Struttura: Portante in blocchi di tufo.

Pareti esterne: Intonacate e tinteggiate.

Pareti interne: Intonacate e tinteggiate, sebbene siano presenti in più punti fenomeni di condensa, scrostature dell'intonaco e muffa.

Pavimentazione interna: piastrelle di forma quadrata, gres o monocottura, con finitura opaca leggermente rustica di colore cotto, fatta eccezione per il bagno, rivestito con piastrelle di ceramica di colore azzurro e bianche sulle pareti.

Infissi esterni: Infissi in alluminio a doppio vetro con persiane metalliche.

Infissi interni: Porte tamburate in legno.

Impianto elettrico: Certificazione non pervenuta

Impianto idrico: Certificazione non pervenuta

Impianto termico: radiatori presenti ma riscaldamento autonomo non funzionante.

Corte esterna: esposta ad est ed accessibile da portafinestra presente in soggiorno, si presenta scarsamente rifinita, con recinzioni non adeguatamente definite.

STATO DI OCCUPAZIONE

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 27/07/2005 al 04/07/2006</td><td rowspan="9">****Omissis****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Carlo Pennazzi Catalani</td><td>27/07/2025</td><td>49283</td><td>10422</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>03/08/2005</td><td>108753</td><td>63897</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>a Velletri</td><td>28/07/2005</td><td>1780</td><td></td></tr>
</table>

Dal 04/07/2006 al 16/02/2026	******Omissis******	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		VITAGLIANO DOMENICO	04/07/2006	401728	18446
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	12/07/2006	91679	54118
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		RM 2	11/07/2006	17528	

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.
- Si precisa inoltre che, relativamente ai due subalterni 503 e 507 che hanno generato il subalterno 514, oggetto della presente perizia, l'atto di compravendita rogato dal notaio Carlo Pennazzi Catalani di cui sopra è stato trascritto in merito al sub. 507 con nota del 03/08/2005, Reg. gen. 108753, Reg. part. 63897, ed in merito al sub. 503 con nota del 03/08/2005, Reg. gen. 108754, Reg. part. 63898.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 12/07/2006
  Reg. gen. 91680 - Reg. part. 24761
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 22/12/2022
  Reg. gen. 166654 - Reg. part. 118530
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. vigente del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

Sistemi e Regole: "Sistema insediativo" - CITTA' DA RISTRUTTURARE- Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali.

In particolare.

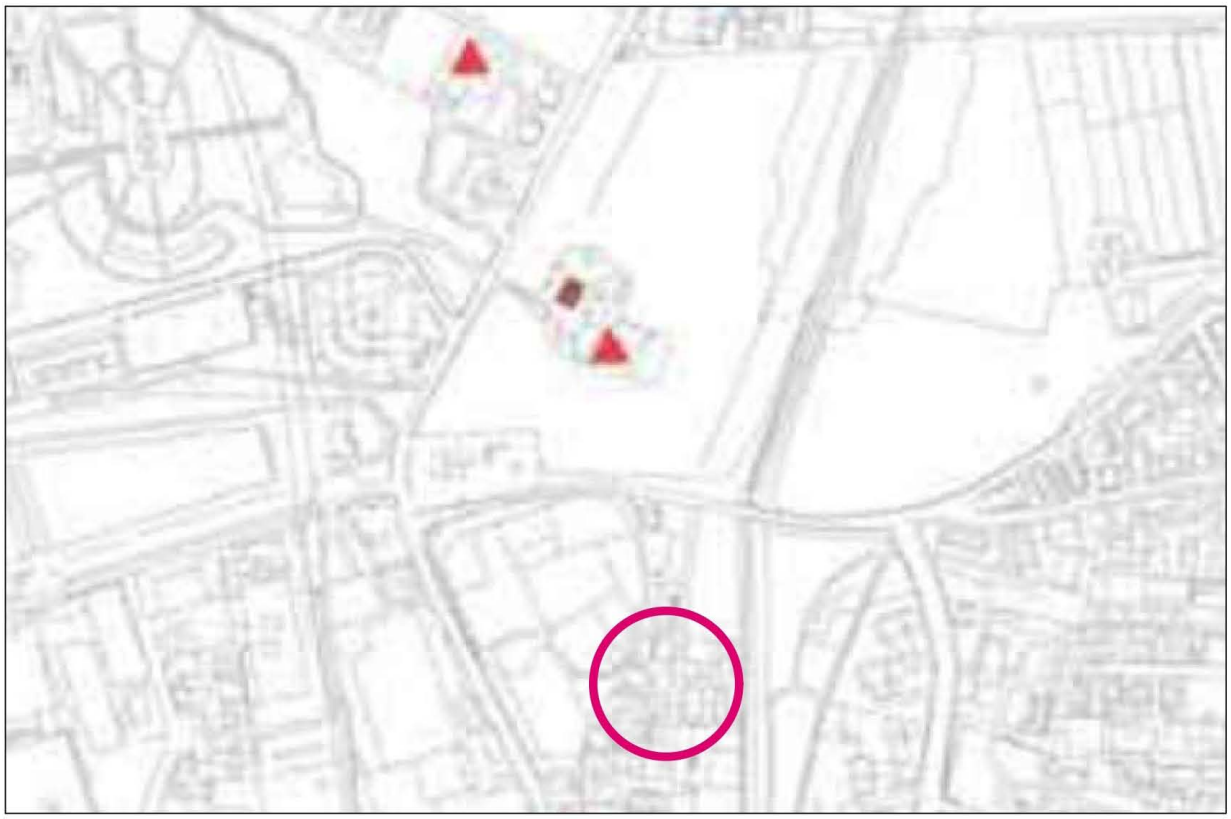
- l'Art.51 delle NTA del Comune di Roma, definisce le "Norme generali" della "Città da ristrutturare"

- l'Art.52 delle NTA del Comune di Roma, definisce i "Tessuti della Città da ristrutturare"

- l'Art.53 delle NTA del Comune di Roma, definisce gli "Ambiti per i Programmi integrati" della "Città da ristrutturare"

STRALCIO PRG: CITTA' DA RISTRUTTURARE - PROGRAMMI INTEGRATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

CARTA PER LA QUALITA' G1: Nessun Vincolo



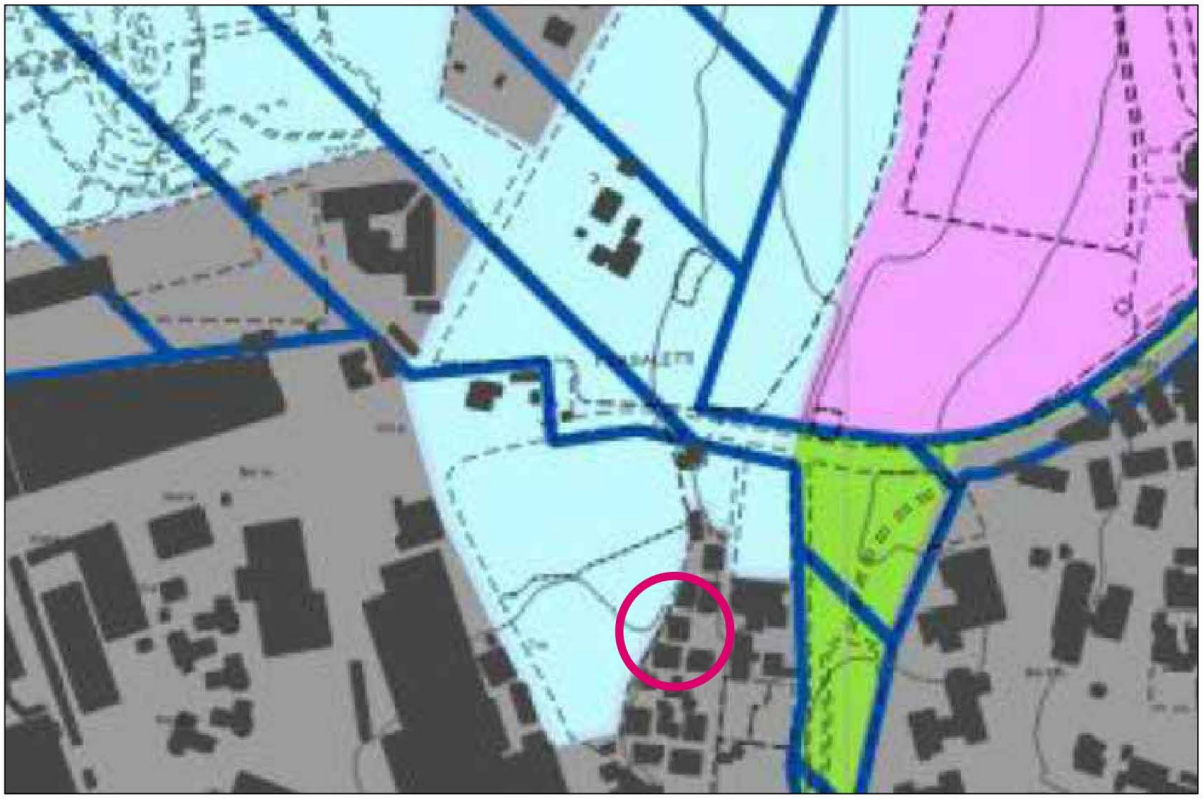
STRALCIO CARTA DELLA QUALITA' G1

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.



STRALCIO PTPR - TAV.A: PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI

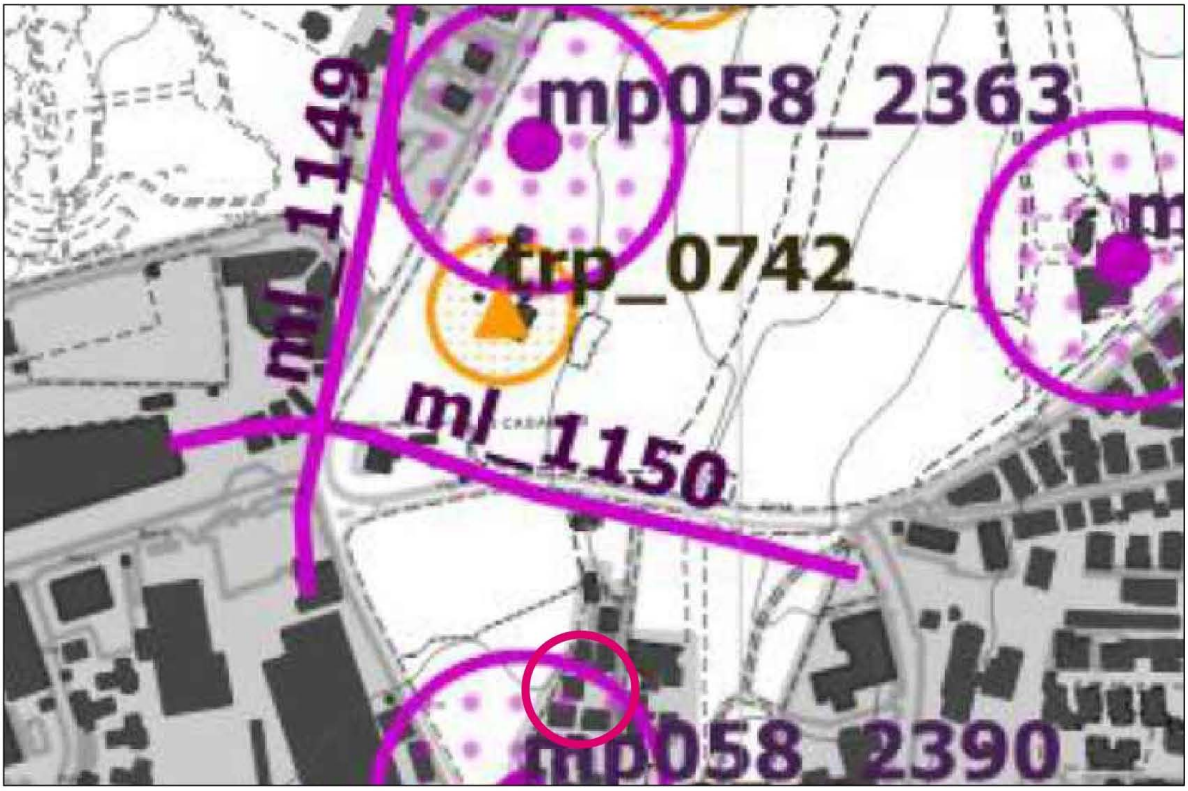
- P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

BENI RICOGNITIVI DI LEGGE:

m058_001 Protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art.42)



STRALCIO PTPR - TAV.B: AREE URBANIZZATE DEL PTPR - Punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (m58_001)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto della presente procedura peritale fa parte di un fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia.

L'unità immobiliare oggetto della perizia deriva dalla fusione e dal cambio di destinazione d'uso (domanda di sanatoria in essere) di due unità originariamente censite al Catasto Fabbricati al Foglio 649, Particella 535, Subalterni 503 e 507.

In data 29 Marzo 1986, per la porzione immobiliare in oggetto, sono state presentate presso il Comune di Roma domanda di sanatoria con prot. n. 68721/008 e prot. n. 68721/0101 ed a seguito, il Comune stesso, ha rilasciato, in data 8 Marzo 1999, concessioni edilizie in sanatoria, rispettivamente prot. n. 162557/99 per il subalterno 5 e prot. n. 162558/99 per il subalterno 2, entrambe con destinazione deposito.

Successivamente sono state presentate domande di sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione presso l'U.S.C.E. di Roma in data 08/04/2004, con prot. n. 520269 per l'interno B sub.507 (ex sub.5), ed in data 10/12/2004, con prot. n. 557896 per l'interno C sub.503 (ex sub.2). Per tali domande è stata versata l'oblazione e l'anticipo degli oneri concessori, e non sono state ancora rilasciate le relative concessioni.

Infine, è stato effettuata fusione delle unità immobiliari sopracitate (sub.503 e 507) con D.I.A. presentata in data 26/05/2005 con protocollo n. 25324. In data 28 luglio 2005 è stato rilasciato il collaudo di fine lavori con protocollo n. 36488.

Non risulta certificato di agibilità

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.

La D.I.A. di fusione presentata in data 26/05/2005 con protocollo n. 25324, non è conforme con lo stato dei luoghi, risultando demoliti alcuni tramezzi.

Inoltre, tale D.I.A. non risulta valida poiché:

- è stata dichiarata una altezza di 2,70 mt, invece dei 2,45 mt effettivi riscontrati in fase di sopralluogo effettuato in data 07/11/2025;

- è stata inclusa erroneamente nell'appartamento una porzione del vano scala (identificata nella planimetria dello stato dei luoghi come sottoscala ed ingresso); tale porzione fa parte del sub.510, bene comune non censibile condominiale.

Non essendo valida la D.I.A., occorre dunque ripristinare lo stato dei luoghi alle domande di condono di cui al prot. n. 520269 in data 08/04/2004 per l'interno B sub.507, ed al prot. n. 557896 in data 10/12/2004 per l'interno C sub.503.

Per tali pratiche sono state presentate dichiarazioni catastali prot. n.RM0294353 del 21/04/2005 per il sub.507 e prot. RM0072743 del 31/01/2005 per il sub.503, che riportano l'altezza errata di 2,70 mt invece che 2,45 mt (da correggere catastalmente). Per i ripristini si stima un importo lavori forfettario pari ad € 20.000,00.

Occorre poi perfezionare le due domande di condono presentate nel 2004, precisando che non è possibile preventivare sin d'ora l'esito del procedimento di condono incardinato.

ipairo csogli

*** ***

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da *** Codice Fiscale *** Registrata il 29/03/86 al n' di Prot. 86/000068721/008 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso Residenziale di mq 27,17 sull'immobile sito in ROMA VIA DEI FIORRANCINI 63

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. 166.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n' 60841004 per l. 0 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n' 49754005 per l. 135.000 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
14 MAG. 1999
N. 104827
Fasc.

RILASCIA

Al Sig. ***
*** ***
n'
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente cosi' come risulta dalla istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato con il n' 131294/86
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Residenziale mq. 0,00 Non Residenziale mq. 45,28

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.

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 08/03/1999
*** ***

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.
***

Concessione edilizia in sanatoria n.162557 rilasciata in data 08/03/1999 relativa a unità immobiliare identificata catastalmente al fg. 649, part. 535, sub. 2 (ex all.525)

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*) (5)

Lire 150

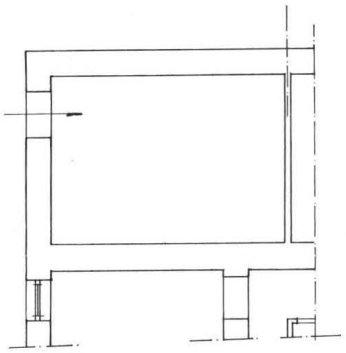
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

***

**

*

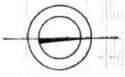


STESSA PROPRIETÀ SOPRAINTESTATA

PIANTA PIANO TERRA (LATO SUD)

H = M. 2.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	Foglio n° 649
PROT. N°	Part. n° 535
	All. n° 525

Compilata dal Dott. Arch. SCAGLIORINI PAOLO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di ROMA - RIETI

DATA 2[illegible] 1986

Firma:

Planimetria catastale allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n.162557 del 1999

ipairo csogli

*** ***

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da ***
Codice Fiscale ***
al n' di Prot. 86/000068721/010 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 8,71
sull'immobile sito in ROMA VIA DEI FIORRANCINI 63

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. 265.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n' 60841004 per L. 71.000 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n' 49754005 per L. 79.000 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
14 MAG. 1999
N. 162812
Fasc.

RILASCIA

***

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente cosi' come risulta dalla istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato con il n' 131294/86
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Residenziale mq. 0,00 Non Residenziale mq. 14,52

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.

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 08/03/1999

***

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.

***

Concessione edilizia in sanatoria n.162558 rilasciata in data 08/03/1999 relativa a unità immobiliare identificata catastalmente al fg. 649, part. 535, sub. 5 (ex all. 525)

MODULARIO F. - rg. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

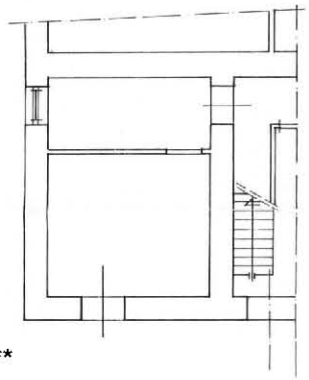
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

***



PIANTA PIANO TERRA (LATO SUD)

H = m. 2.50

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Foglio n° 649 Parti n° 535 Allegg. n° 325

Compilata dal DOTT. ARCH. SCAGLIORINI PAOLO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI della Provincia di ROMA e RIETI

DATA 22 OTTOBRE 1999

Firma:

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA

Planimetria catastale allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n.162558 del 1999

Data: 12/02/2026 - n. T123592 - Richiedente: ***

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0294353 del 21/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Dei Fiorrancini civ. 63

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 649
Particella: 535
Subalterno: 507

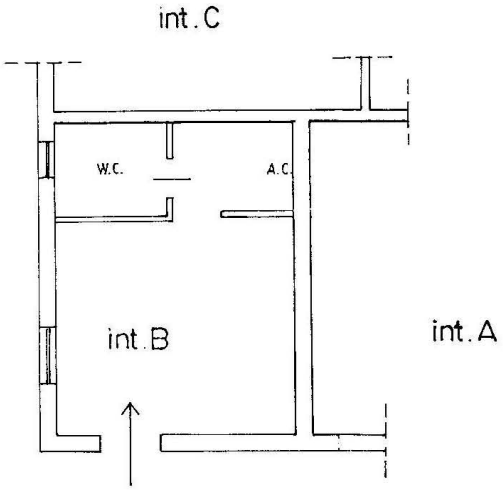
Compilata da:
Colonna Francesco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza N. 2297

Scheda n. 1 Scala 1: 100

Piano Terra
Appartamento
H = 2,70 m
Int. B



Distacco verso
Via dei Fiorrancini

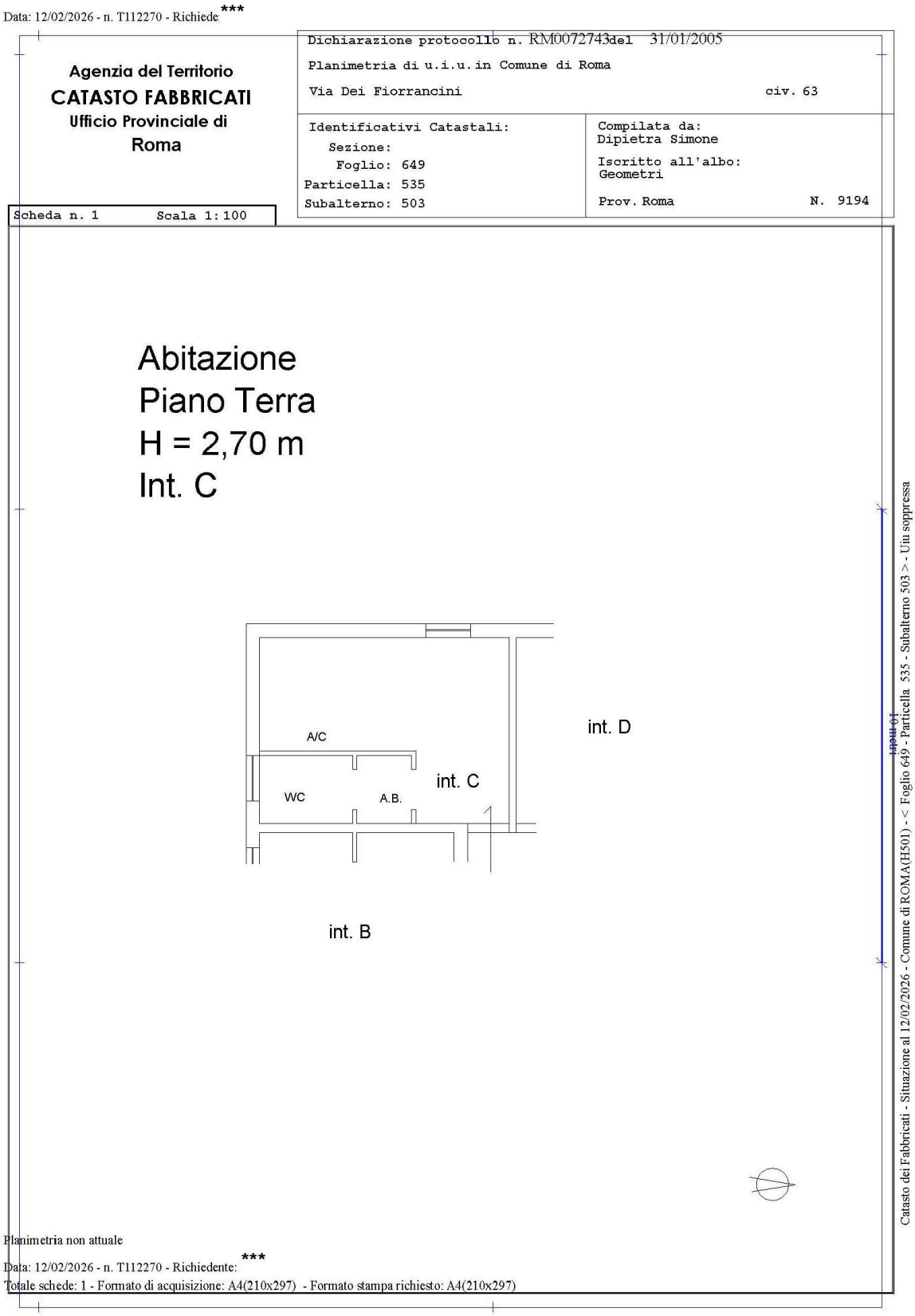
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2026 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 649 - Particella 535 - Subalterno 507 > - Uiu soppressa

Planimetria non attuale

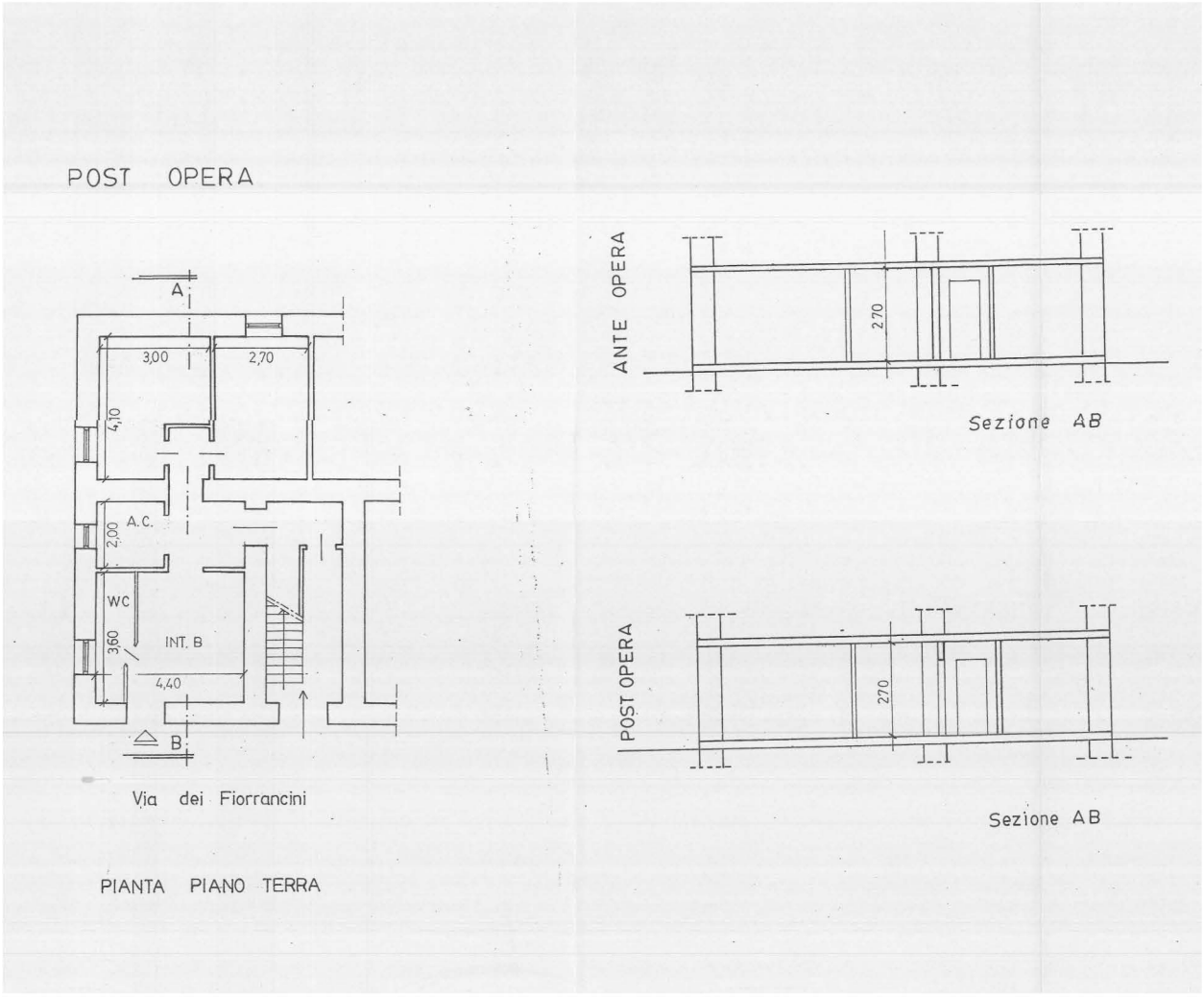
Data: 12/02/2026 - n. T123592 - Richiedente: ***

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale int. B, relativa al cambio di destinazione d'uso effettuato con la domanda di condono protocollo n.520269 del 2004



Planimetria catastale int. C, relativa al cambio di destinazione d'uso effettuato con la domanda di condono protocollo n.557896 del 2004



Elaborato grafico post operam allegato alla D.I.A. prot. 25324 del 2005

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito di contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via dei Fiorrancini n.63, è emerso che alla data del 20/11/2025 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata per un totale di € 4.409,51 per l'anno 2024, mentre per l'anno 2025 non è stato approvato il piano di riparto; il tutto come risulta dal verbale d'assemblea del 07/10/2025.

Si precisa che, come indicato nel verbale d'assemblea di cui sopra, ci sono dei lavori straordinari ad oggi sospesi, con ponteggi sulla facciata est, in relazione ai quali risulta incardinato il procedimento R.G. **** Omissis **** non ancora definito.

Si precisa altresì che risulta incardinato procedimento per recupero crediti condominiali presso il Tribunale Ordinario di Roma recante R.G. **** Omissis ****

Non essendo stato approvato il bilancio consuntivo 2025 non è possibile individuare le rate condominiali definitive. Pur tuttavia si evidenzia che i bollettini emessi per la rata condominiale bimestrale gennaio febbraio 2026, comunicata dall'amministrazione, é pari ad € 83,00, e che la stessa cifra è stata prevista per la successiva rata delle mensilità di marzo e aprile.

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:

- Per la Tabella A (Spese Generali): 87,3441 millesimi

- Per la Tabella B (Scala): 37,6114 millesimi

Il Regolamento di Condominio, richiesto all'Amministratore, non è presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Fiorrancini n.63, interno B, piano T

L'appartamento oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, Municipio V, zona Torre Spaccata, in Via dei Fiorrancini n. 63, Piano Terra, interno B. L'edificio, di cui l'unità in oggetto fa parte, si colloca in un contesto urbano periferico, dotato di numerosi servizi, tra cui l'Ospedale Policlinico Casilino; a circa 400 mt è situata la fermata metro della linea C di Roma "Torre Spaccata". All'edificio condominiale si accede tramite una strada di collegamento da Via dei Fiorrancini, strada urbana a senso unico di marcia. L'edificio, di modeste dimensioni, è composto da tre piani più il piano terra ed è dotato di un torrino tramite il quale si può accedere alle due terrazze esterne di copertura. La struttura portante risulta realizzata in muratura di blocchi di tufo con cordoli in c.a.; il corpo scala è in c.a. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con finitura di colore rosso mattone, fatta eccezione per il prospetto Nord, che risulta parzialmente intonacato e tinteggiato. L'edificio presenta dei ponteggi montati sul lato est a causa di lavori sospesi. L'unità immobiliare in oggetto è composta da un ingresso con sottoscala, un soggiorno con angolo cottura, un bagno e, tramite un piccolo disimpegno, due camere da letto. La proprietà è dotata di una corte esterna, a cui si accede direttamente dalla portafinestra presente nel soggiorno. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di forma quadrata, gres o monocottura, con finitura opaca leggermente rustica di colore cotto, fatta eccezione per il bagno, rivestito con piastrelle di ceramica di colore azzurro e bianche sulle pareti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sebbene siano presenti in più punti fenomeni di condensa, scrostature dell'intonaco e muffa. La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne in legno tamburate e gli infissi esterni in alluminio doppio vetro con persiane metalliche. La corte esterna si presenta scarsamente rifinita, con recinzioni non adeguatamente definite, contribuendo a un quadro complessivo di manutenzione insufficiente. L'impianto elettrico presente nell'immobile risulta privo di certificazione, così come l'impianto del gas; radiatori presenti ma riscaldamento autonomo non funzionante. L'appartamento, nello stato attuale, si caratterizza quindi per condizioni interne mediocri, non idonee all'uso abitativo immediato senza interventi di manutenzione e adeguamento normativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 649, Part. 535, Sub. 514, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 120.688,00

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);

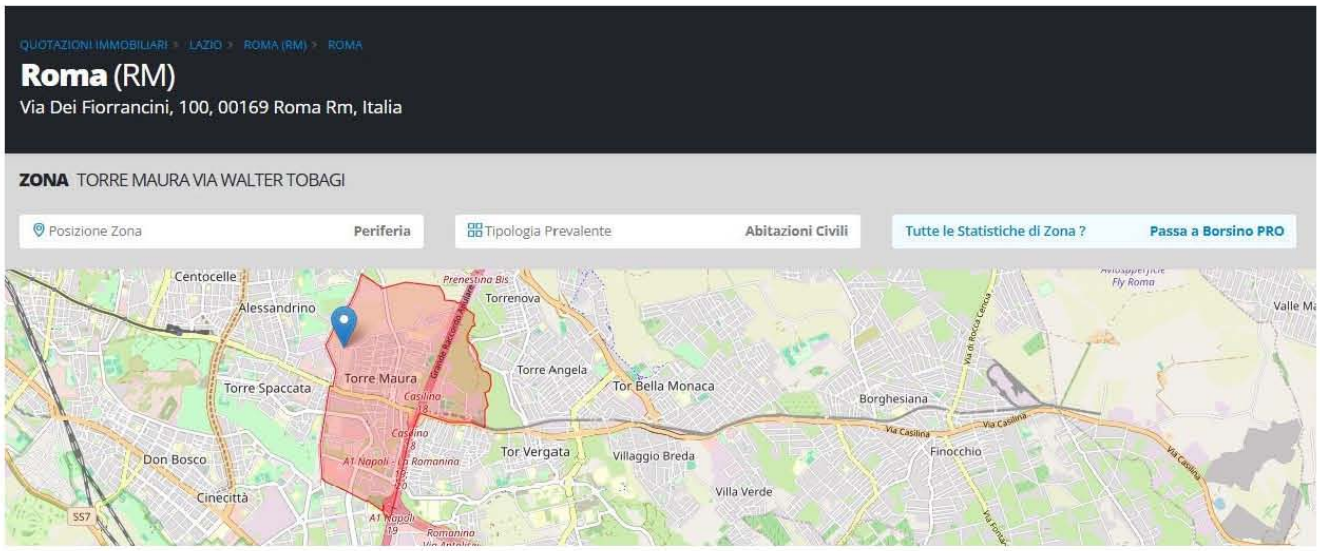
3) Agenzie Immobiliari.

1) B.I.R. Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, via dei Fiorrancini n.63 , Periferia: Torre Maura / via Walter Tobagi - 00169

Tipologia immobile: ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA

In base all'età, e allo stato manutentivo dell'immobile in oggetto possiamo prendere in considerazione il

Valore min di 1.940,00 euro/mq



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 **2.219**	*Euro* **2.752**	*Euro* **3.286**	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 **1.940**	*Euro* **2.408**	*Euro* **2.876**	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 **1.633**	*Euro* **1.951**	*Euro* **2.270**	Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **1.878**	*Euro* **2.376**	*Euro* **2.874**	Valuta subito questo immobile

2) O.M.I. Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, via dei Fiorrancini n.63 – Suburbana, Codice Zona E3, Microzona 158

Abitazioni di tipo economico: €/mq min 1.600– MAX 2200

In base all'età, e allo stato manutentivo dell'immobile in oggetto possiamo prendere in considerazione il

Valore min di 1.600,00 euro/mq

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Suburbana/TORRE%20MAURA%20(VIA%20WALTER%20TOBAGI)
Codice zona: E3
Microzona: 158
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	1750	2600	L	8	11,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	2200	L	7,8	11,5	L
Box	Normale	850	1250	L	5	7,5	L
Posti auto coperti	Normale	600	900	L	4,3	6,3	L
Posti auto scoperti	Normale	400	600	L	2,5	3,5	L

Via dei Fiorrancini n.63

3) Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie Immobiliari, siti di annunci immobiliari quali 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: € 135.000 / 55 mq = €/mq 2.454,54

27 Foto | Planimetria | FotoPlan | Virtual Tour | 2 Video

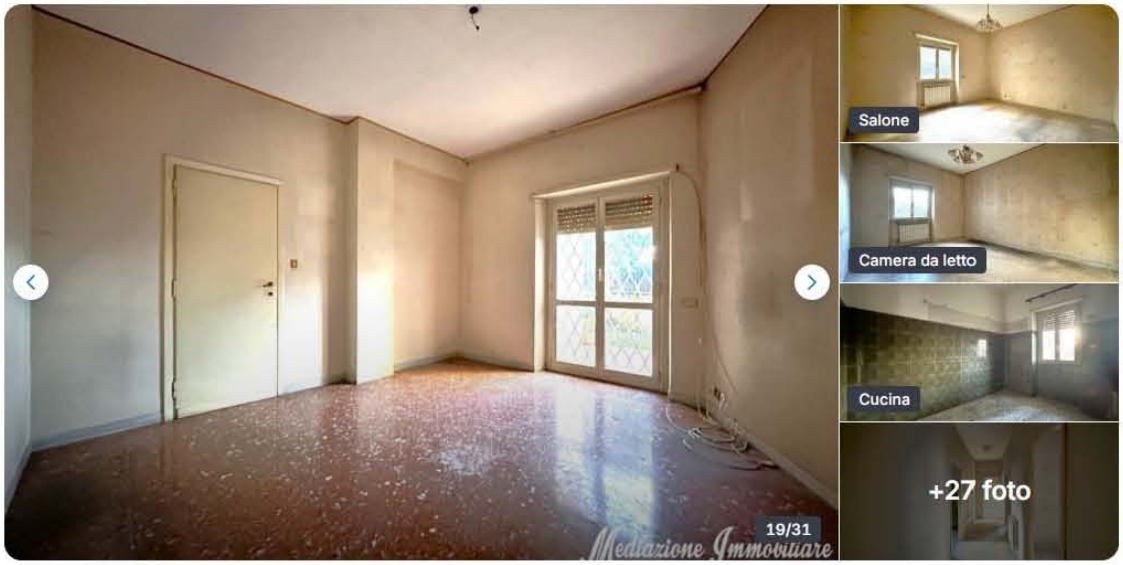
***

€ 135.000

2 locali | 55 m² | 1 bagno

Piano T | No Ascensore

- Appartamento paragonabile n.2: € 199.000 / 95 mq = €/mq 2.094,73



***

€ 199.000

3 locali | 95 m² | 1 bagno

Piano T | Ascensore

- Appartamento paragonabile n.3: € 130.000 / 60,00 mq = €/mq 2.166,66

***

€ 130.000

2 locali | 60 m² | 1 bagno

Piano T | Ascensore | Balcone

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n.1 + Valore paragonabile n.2 + Valore paragonabile n.3)/3 = (€/mq 2.454,54 + €/mq 2.094,73 + €/mq 2.166,66)/ 3 = €/mq 2.238,64

STIMA

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 1.940 euro/mq + €/mq 1.600,00 + €/mq 2.238,64) / 3 = €/mq 1.926 arrotondato a €/mq 1.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via dei Fiorrancini n.63, interno B, piano T	63,52 mq	1.900,00 €/mq	€ 120.688,00	100,00%	€ 120.688,00
				Valore di stima:	€ 120.688,00

Valore di stima: € 120.688,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato dei luoghi alle domande di condono di cui al prot. n.520269/2004 (int. B sub.507), ed al prot. n.557896/2004 (int, C sub.503)	20.000,00	€
Scorporo porzione vano scala (mq 5,50 lordi x €/mq 1.900,00) erroneamente inserito nella D.I.A.	10.450,00	€
Pratica catastale per ripristino dei due subalterni 507 e 503	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 77.669,20**

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 26/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atti di provenienza
- ✓ Inquadramento territoriale Google maps
- ✓ 1ª Rata Condominiale 2026
- ✓ Bilancio condominiale 2024
- ✓ Tabelle millesimali
- ✓ Verbale Assemblea Condominiale del 07.10.2025
- ✓ Certificato Anagrafe
- ✓ Concessioni in sanatoria n. 162557 e n.16558 del 1999
- ✓ Domande di condono prot. n.520269 e n. 557896 del 2004
- ✓ Planimetria catastale int. B, relativa al cambio di destinazione d'uso effettuato con la domanda di condono del 2004
- ✓ Planimetria catastale int. C, relativa al cambio di destinazione d'uso effettuato con la domanda di condono del 2004
- ✓ D.I.A. prot. 25324_2005
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Estratto di mappa catastale

- ✓ Planimetria catastale relativa alla D.I.A. prot.25324_2005
- ✓ Planimetria stato dei luoghi
- ✓ Visure catastali fg.649, part.535,sub.514
- ✓ Visura storico catastale fg.649, part.535,sub.503
- ✓ Visura storico catastale fg.649, part.535,sub.507
- ✓ Quotazioni immobiliari

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Fiorrancini n.63, interno B, piano T

L'appartamento oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, Municipio V, zona Torre Spaccata, in Via dei Fiorrancini n. 63, Piano Terra, interno B. L'edificio, di cui l'unità in oggetto fa parte, si colloca in un contesto urbano periferico, dotato di numerosi servizi, tra cui l'Ospedale Policlinico Casilino; a circa 400 mt è situata la fermata metro della linea C di Roma "Torre Spaccata". All'edificio condominiale si accede tramite una strada di collegamento da Via dei Fiorrancini, strada urbana a senso unico di marcia. L'edificio, di modeste dimensioni, è composto da tre piani più il piano terra ed è dotato di un torrino tramite il quale si può accedere alle due terrazze esterne di copertura. La struttura portante risulta realizzata in muratura di blocchi di tufo con cordoli in c.a.; il corpo scala è in c.a. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con finitura di colore rosso mattone, fatta eccezione per il prospetto Nord, che risulta parzialmente intonacato e tinteggiato. L'edificio presenta dei ponteggi montati sul lato est a causa di lavori sospesi. L'unità immobiliare in oggetto è composta da un ingresso con sottoscala, un soggiorno con angolo cottura, un bagno e, tramite un piccolo disimpegno, due camere da letto. La proprietà è dotata di una corte esterna, a cui si accede direttamente dalla portafinestra presente nel soggiorno. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di forma quadrata, gres o monocottura, con finitura opaca leggermente rustica di colore cotto, fatta eccezione per il bagno, rivestito con piastrelle di ceramica di colore azzurro e bianche sulle pareti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sebbene siano presenti in più punti fenomeni di condensa, scrostature dell'intonaco e muffa. La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne in legno tamburate e gli infissi esterni in alluminio doppio vetro con persiane metalliche. La corte esterna si presenta scarsamente rifinita, con recinzioni non adeguatamente definite, contribuendo a un quadro complessivo di manutenzione insufficiente. L'impianto elettrico presente nell'immobile risulta privo di certificazione, così come l'impianto del gas; radiatori presenti ma riscaldamento autonomo non funzionante. L'appartamento, nello stato attuale, si caratterizza quindi per condizioni interne mediocri, non idonee all'uso abitativo immediato senza interventi di manutenzione e adeguamento normativo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 649, Part. 535, Sub. 514, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G. vigente del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema insediativo" - CITTA' DA RISTRUTTURARE- Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. In particolare. - l'Art.51 delle NTA del Comune di Roma, definisce le "Norme generali" della "Città da ristrutturare" - l'Art.52 delle NTA del Comune di Roma, definisce i "Tessuti della Città da ristrutturare" - l'Art.53 delle NTA del Comune di Roma, definisce gli "Ambiti per i Programmi integrati" della "Città da ristrutturare" CARTA PER LA QUALITA' G1: Nessun Vincolo 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. - P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B: BENI PAESAGGISTICI: Paesaggio degli Insediamenti Urbani. BENI RICOGNITIVI DI LEGGE: m058_001 Protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art.42)

Prezzo base d'asta: **€ 77.669,20**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1187/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.669,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Fiorrancini n.63, interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 649, Part. 535, Sub. 514, Zc. 6, Categoria A4	**Superficie**	63,52 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, nello stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo, presenta condizioni manutentive complessivamente scadenti e non risulta idonea all'uso abitativo immediato, rendendosi necessari interventi di manutenzione e di adeguamento alle vigenti normative di settore; mentre il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte risulta, alla data attuale, con presenza di ponteggi sulla facciata est a causa di lavori sospesi.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, Municipio V, zona Torre Spaccata, in Via dei Fiorrancini n. 63, Piano Terra, interno B. L'edificio, di cui l'unità in oggetto fa parte, si colloca in un contesto urbano periferico, dotato di numerosi servizi, tra cui l'Ospedale Policlinico Casilino; a circa 400 mt è situata la fermata metro della linea C di Roma "Torre Spaccata". All'edificio condominiale si accede tramite una strada di collegamento da Via dei Fiorrancini, strada urbana a senso unico di marcia. L'edificio, di modeste dimensioni, è composto da tre piani più il piano terra ed è dotato di un torrino tramite il quale si può accedere alle due terrazze esterne di copertura. La struttura portante risulta realizzata in muratura di blocchi di tufo con cordoli in c.a.; il corpo scala è in c.a. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con finitura di colore rosso mattone, fatta eccezione per il prospetto Nord, che risulta parzialmente intonacato e tinteggiato. L'edificio presenta dei ponteggi montati sul lato est a causa di lavori sospesi. L'unità immobiliare in oggetto è composta da un ingresso con sottoscala, un soggiorno con angolo cottura, un bagno e, tramite un piccolo disimpegno, due camere da letto. La proprietà è dotata di una corte esterna, a cui si accede direttamente dalla portafinestra presente nel soggiorno. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di forma quadrata, gres o monocottura, con finitura opaca leggermente rustica di colore cotto, fatta eccezione per il bagno, rivestito con piastrelle di ceramica di colore azzurro e bianche sulle pareti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sebbene siano presenti in più punti fenomeni di condensa, scrostature dell'intonaco e muffa. La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne in legno tamburate e gli infissi esterni in alluminio doppio vetro con persiane metalliche. La corte esterna si presenta scarsamente rifinita, con recinzioni non adeguatamente definite, contribuendo a un quadro complessivo di manutenzione insufficiente. L'impianto elettrico presente nell'immobile risulta privo di certificazione, così come l'impianto del gas; radiatori presenti ma riscaldamento autonomo non funzionante. L'appartamento, nello stato attuale, si caratterizza quindi per condizioni interne mediocri, non idonee all'uso abitativo immediato senza interventi di manutenzione e adeguamento normativo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	**** Omissis ****		