

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI
Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM)
Email: studio.pennacchi@gmail.com

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da :

****OMISSIS*** e
per essa ***OMISSIS***
c/
OMISSIS*

PERIZIA

R.G. 470/23

C.T.U. Ing. VINCENZO PENNACCHI



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE E.E.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pennacchi Vincenzo, nell'esecuzione immobiliare 470/2023 del R.G.E.

OMISSIS

OMISSIS

Contro

OMISSIS



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| In carico | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| DESCRIZIONE | 4 |
| Lotto Unico | 5 |
| completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati catastali..... | 6 |
| Dati catastali..... | 6 |
| Precisazioni..... | 7 |
| Patti..... | 7 |
| Stato conservativo..... | 7 |
| Particomi..... | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| vincoli doneri con dominiali..... | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 8 |
| Stima Sintetica..... | 9 |
| Stima Analitica..... | 10 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 12 |
| Lotto Unico | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 470/2023 del R.G.E..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |



INCARICO

In data 23/02/2024, il sottoscritto Ing. Pennacchi Vincenzo, con studio in via Ettore Novelli, 28 - 00049 - Velletri (RM), email studio.pennacchi@gmail.com, PEC vpennacchi@pecording.roma.it, Tel. 06 96 36 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2024 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 Velletri (RM) - via dei laghi n. 141, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile, pignorato per intero, è di proprietà dell'esecutato Sig. ***o MISSIS*** e consiste in:

- piena proprietà di un appartamento al piano 1, int.1, di un edificio plurifamiliare, sito a Velletri (RM) via dei laghi n. 141, censito al N.C.E.U. del comune di Velletri (RM) al foglio 50, p.lla 175, sub. 503.

L'appartamento è parte di un edificio di maggiore consistenza e si sviluppa su un unico livello con una superficie lorda residenziale di 86,00 mq circa (superficie netta di 74,00 mq circa).

L'ingresso al lotto di terreno su cui insiste l'edificio avviene tramite un cancello carrabile posto su una traversa di via dei laghi. Una scala esterna in ferro, posta sul lato Sud dell'edificio, permette l'accesso all'appartamento posto al Piano Primo.

Dal portone d'ingresso si accede nella cucina, da qui un Soggiorno/Pranzo distribuisce l'entrata a n.2 camere da letto ed un bagno; nel Soggiorno è presente un tramezzo parzialmente demolito.

Gli infissi esterni sono in alluminio e le persiane in legno. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti presenti nel bagno e nella cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne non rivestite sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento non è attivo perché non è presente la caldaia, ma è predisposto con termosifoni in alluminio ed è presente anche un termoconvettore. Anche l'ACS non è attiva perché assente la caldaia, ma il bagno è predisposto e funzionante.

L'appartamento è in pessimo stato di manutenzione e necessita assolutamente di un intervento di manutenzione straordinaria, sia per la parte edile che per quella impiantistica.

Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.

La corte esterna di circa 480,00 mq risulta in catasto un "bene comune non censibile" e pertanto un bene comune ai proprietari di tutti gli appartamenti presenti nell'edificio quindi divisa per n.4 proprietari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via dei laghi n. 141, interno 1, piano 1

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:

- ****o MISSI****

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura confina con:

- A Nord-Est appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 50 p.lla 175 sub. 506;

- A Nord-Ovest, a Sud-Ovest e a Sud-Est distacco su corte condominiale distinta al N.C.E.U. al foglio 50 p.lla 175 sub. 507.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 74,00 mq | 86,00 mq | 1 | 86,00 mq | 0,00 m | 1 |
| Corte Comune | 120,00 mq | 120,00 mq | 0,03 | 3,60 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 89,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 89,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|--|---|
| D al 06/07/1971 al 30/05/1983 | ***o MRSrS*** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 175, Sub. 2 Categoria A 2 Cl1, Cons. 5,5 vani Piano 1 |
| D al 30/05/1983 al 14/01/1998 | ***o MRSrS*** {1/2}; ***o MRSrS*** {1/2}. | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 175, Sub. 503 Categoria A 2 Cl1, Cons. 5 vani Piano 1 |
| D al 14/01/1998 al 09/11/2015 | ***o MRSrS*** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 175, Sub. 503 Categoria A 2 Cl1, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano 1 |
| D al 09/11/2015 al 18/03/2024 | ***o MRSrS*** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 175, Sub. 503 Categoria A 2 Cl1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 290,51 Piano 1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) - APPARTAMENTO | | | | | | | | | | | |
|---|------|-------|------|----------------------------|------|--------|-----------|-----------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sez. | Fog. | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consiiis. | Sup. cat. | Rendita | Piano | Graffato |
| | 50 | 175 | 503 | | A 2 | 1 | 4,5 vani | 86 mq | 290,51 € | 1 | |
| Catasto fabbricati (CF) - CORTE COMUNE | | | | | | | | | | | |
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sez. | Fog. | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consiiis. | Sup. cat. | Rendita | Piano | Graffato |
| | 50 | 175 | 507 | | | | | | | | |



Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale con l'unica incongruenza derivante dal numero civico che risulta essere il n. 11 in catasto mentre nello stato di fatto è il n. 141.

PRECISAZIONI

L'ingresso al lotto di terreno su cui insiste l'edificio, corte comune, avviene tramite un cancello carrabile posto su una traversa di via dei laghi, esso non è esclusivo e viene utilizzato anche dagli appartamenti presenti nell'edificio.

PATTI

L'appartamento è libero e privo di arredo.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in un pessimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: la corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano per l'appartamento oggetto di perizia servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio è in muratura portante, la copertura è a falde rivestite con tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Velletri (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA C1 - Espansione Residenziale di iniziativa privata" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TA V A 30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Aree di visuale";
- TA V B 30 Foglio 388: "Aree urbanizzate del P.T.P.R.", "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" e "g) protezione delle aree boscate".



REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'appartamento in oggetto è stata presentata una domanda di sanatoria L. 47/85 n.5054 per la chiusura del terrazzo esistente con conseguente realizzazione di due vani adibiti a cucina e bagno. Tale opera risulta ampliamento di una situazione preesistente della quale non sono stati reperiti documenti. Ma il parere favorevole dell'opera dimostra che l'edificio è legittimo perché valutato dall'U.T.c.

Sono stati acquisiti presso l'U.T.c. i seguenti documenti.

- Domanda di Condono Edilizio L.47/85 n. 5054 per Nuova Costruzione in assenza di Licenza Edilizia a nome di [REDACTED] e [REDACTED] del 12/01/87 con allegato: Bollettini oblazione, Relazione Descrittiva, Mod. 47/85-A, idoneità -statica.
- Domanda Subdelega Pratica di Condono Edilizio L.47/85 n. 5054 per Nuova Costruzione in assenza di Licenza Edilizia a nome di [REDACTED] del 30/10/97 con allegato: Relazione Tecnica ed Elaborato Grafico;
- Integrazione Pratica di Condono Edilizio L.47/85 n. 5054 per Nuova Costruzione in assenza di Licenza Edilizia a nome di [REDACTED] del 15/12/98 con allegato: Relazione Descrittiva degli abusi, versamenti costi di Costruzione e opere di urbanizzazione;
- Parere Favorevole per concessione Edilizia L.47/85 n. 5054 per Nuova Costruzione in assenza di Licenza Edilizia a nome di [REDACTED] del 21.07.99.

L'appartamento risulta legittimo in base al parere favorevole per la domanda di sanatoria, ma è mancante di permesso di costruire in Sanatoria per la chiusura del terrazzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Piena proprietà di un appartamento al piano 1, int.1, di un edificio plurifamiliare, sito a Velletri (RM) via dei laghi n.11, censito al N.C.E.U. del comune di Velletri (RM) al foglio 50, p.lla 175, sub. 503.

L'appartamento è parte di un edificio di maggiore consistenza, è sviluppato su un unico livello ed ha una superficie lorda residenziale di 86,00 mq circa (superficie netta di 74,00 mq circa). L'ingresso al lotto di terreno su cui insiste l'edificio avviene tramite un cancello carrabile posto su una traversa di via dei laghi, una scala esterna in ferro privata sul lato Sud dell'edificio porta al piano primo dove si trova il portone d'ingresso all'appartamento. Dal portone d'ingresso si accede nella cucina, da qui un Soggiorno/Pranzo distribuisce 2 camere da letto ed un bagno; nel Soggiorno è presente un tramezzo demolito in parte. Gli infissi esterni sono in alluminio e serrande in legno. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti presenti nel bagno e nella cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento non è attivo perché non è presente la caldaia, ma è predisposto con termosifoni in alluminio ed è presente anche un termoconvettore. Anche l'ACS non è attiva perché assente la caldaia.



ma il bagno è predisposto e funzionante. Esternamente l'edificio si presenta integro.

La corte esterna di circa 480,00 mq, risulta in catasto un "bene comune non censibile" e pertanto un bene comune ai proprietari di tutti gli appartamenti presenti nell'edificio quindi divisa per n.4 proprietari

STIMA SINTETICA

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima. Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2023). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel comune di Velletri (RM) e nella zona E1/Suburbana/ESPANSIONE: valore OMI al 2° sem. 2023 min: €/mq 800,00 e max: €/mq 1.200,00.

Pertanto si ha che:

valore normale = valore normale unitario x superficie utile lorda (mq)

Dove, il valore unitario = $VALOMI MIN + (VALOMI MAX - VALOMI MIN) \times K$

K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (Taglio superficie) = 0,5

fino a 45 mq = 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = 0,4

piano seminterrato = 0

piano terreno = 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico = 1

valore normale = $€/mq 800 + (€/mq 1.200 - €/mq 800) \times (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = €/mq 970,00$.

La superficie convenzionale del bene è pari a 89,60 mq.

Il valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (coefficienti valutati metrici dati dal Borsino Immobiliare):

- caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 medio cri=0,95 scadenti=0,90) = 0,90



- Età (fino a 5 anni=1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) =0,80
 - Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab. rurale=0,70) =1,25
 - Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) =1,00
 - Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) =0,60
 - Caratteristiche tecnologiche (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) =0,70
 - Stato conservativo (normale=1,00 medio cre=0,80 scadente=0,60) =0,60
 ToT = 0,84

Il valore unitario diventa: €/mq 970,00 X 0,84 = €/mq 814,80

Il valore commerciale del bene è pari a: €/mq 814,80 X 89,60 mq = **€ 73.006,08 arrotondato ad € 73.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Settantatremila/00cent).**

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1) Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)
- 2) S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
- 3) M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
- 4) A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5) I (Imposte pari al 15%)
- 6) II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2023):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - v. min €/mq 3,5 - v. max €/mq 5 = v. medio €/mq 4,25

Si prende in considerazione il valore medio €/mq 4,25 e pertanto si ha: €/mq 4,25 x 89,60 mq = € 380,80 arrotondato ad € 400,00.

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II = 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 4.800,00 x 0,70 = € 3.360,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 3.360,00 x 100 / 3,5 = **€ 96.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Novantaseimila/00cent).**

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 73.000,00 + € 96.000,00) / 2 = € 84.500,00 arrotondato ad € 85.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Ottantacinquemila/00cent).

Dall'esperienza del sotto scritto si considera che per rendere abitabile l'appartamento vanno eseguiti i seguenti lavori:

- Realizzazione impianto elettrico e Termoidraulico;
- Demolizione Tramezzo in Soggiorno;
- Tinteggiatura e carteggiatura pareti interne;
- Sostituzione finestre e porte.

Pertanto si considera una riduzione del 30% dal valore di mercato stimato:

€ 85.000,00 - 30% = € 59.500,00 arrotondato ad € 59.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Cinquantanovemila/00cent).



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene N° 1 - Appartamento v elletri (RM) - via dei lag hin. 141, interno 1, piano 1 | 89,60 mq | 658,48 €/mq | € 59.000,00 | 100,00% | € 59.000,00 |
| valore di stima: | | | | | € 59.000,00 |

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.v. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

v elletri, li 29/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pennacchi Vincenzo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Piena proprietà di un appartamento al piano 1, int.1, di un edificio plurifamiliare, sito a Velletri (RM) via dei laghi n.141, censito al N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio 50, p.lla 175, sub. 503.

L'appartamento è parte di un edificio di maggiore consistenza e si sviluppa su un unico livello con una superficie lorda residenziale di 86,00 mq circa (superficie netta di 74,00 mq circa).

L'ingresso al lotto di terreno su cui insiste l'edificio avviene tramite un cancello carrabile posto su una traversa di via dei laghi. Una scala esterna in ferro, posta sul lato Sud dell'edificio, permette l'accesso all'appartamento posto al Piano Primo.

Dal portone d'ingresso si accede nella cucina, da qui un Soggiorno/Pranzo distribuisce l'entrata a n.2 camere da letto ed un bagno; nel Soggiorno è presente un tramezzo parzialmente demolito.

Gli infissi esterni sono in alluminio e le persiane in legno. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti presenti nel bagno e nella cucina sono in gres porcellanato.

Le pareti interne non rivestite sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento non è attivo perché non è presente la caldaia, ma è predisposto con termosifoni in alluminio ed è presente anche un termovettore. Anche l'ACS non è attiva perché assente la caldaia, ma il bagno è predisposto e funzionante.

L'appartamento è in pessimo stato di manutenzione e necessita assolutamente di un intervento di manutenzione straordinaria, sia per la parte edile che per quella impiantistica.

Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.

La corte esterna di circa 480,00 mq, risulta in catasto un "bene comune non censibile" e pertanto un bene comune ai proprietari di tutti gli appartamenti presenti nell'edificio quindi divisa per n.4 proprietari.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Velletri (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA C1 - Espansione Residenziale di iniziativa privata" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TA V A 30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Aree di visuale";
- TA V B30 Foglio 388: "Aree urbanizzate del P.T.P.R.", "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" e "g) protezione delle aree boscate".



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 470/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | velletri (RM) - via dei laghi n. 141, interno 1, piano 1 | | |
| Diritto reale: | Piena Proprietà | Quota | 100% |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 175, Sub. 503, Categoria A2 | Superficie | 89,60 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento si trova in un pessimo stato Conservativo. | | |
| Descrizione: | <p>Piena proprietà di un appartamento al piano 1, int.1, di un edificio plurifamiliare, sito a velletri (RM) via dei laghi n.141, censito al M.C.E.U. del comune di velletri (RM) al foglio 50, p.lla 175, sub. 503.</p> <p>L'appartamento è parte di un edificio di maggiore consistenza e si sviluppa su un unico livello con una superficie lorda residenziale di 86,00 mq circa (superficie netta di 74,00 mq circa).</p> <p>L'ingresso al lotto di terreno su cui insiste l'edificio avviene tramite un cancello carrabile posto su una traversa di via dei laghi. Una scala esterna in ferro, posta sul lato Sud dell'edificio, permette l'accesso all'appartamento posto al Piano Primo.</p> <p>Dal portone d'ingresso si accede nella cucina, da qui un Soggiorno/Pranzo distribuisce l'entrata a n.2 camere da letto ed un bagno; nel Soggiorno è presente un tramezzo parzialmente demolito.</p> <p>Gli infissi esterni sono in alluminio e le persiane in legno. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti presenti nel bagno e nella cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne non rivestite sono intonacate e tinteggiate.</p> <p>L'impianto di riscaldamento non è attivo perché non è presente la caldaia, ma è predisposto con termosifoni in alluminio ed è presente anche un termovettore. Anche l'ACS non è attiva perché assente la caldaia, ma il bagno è predisposto e funzionante.</p> <p>L'appartamento è in pessimo stato di manutenzione e necessita assolutamente di un intervento di manutenzione straordinaria, sia per la parte edile che per quella impiantistica.</p> <p>Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.</p> <p>La corte esterna di circa 480,00 mq, risulta in catasto un "bene comune non censibile" e pertanto un bene comune ai proprietari di tutti gli appartamenti presenti nell'edificio quindi divisa per n.4 proprietari.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

