
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Favale Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 845/2017 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 845/2017 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Allegati	14

INCARICO

Con comunicazione del 15/12/2017, la sottoscritta Arch. Favale Antonella, residente in Vicolo della Torre, 2 - 00049 - Velletri (RM), e studio in Viale Armando Diaz, 4 - 00049 - Velletri (RM) - email favaleantonella.f@libero.it, PEC a.favale@pec.archrm.it, tel. 06 96 40 474, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 28/03/2018 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 Rocca di Papa (RM) - Via di Palazzolo, 40, interno 8, piano attico e cantina al piano terra.

DESCRIZIONE

Appartamento in Rocca di Papa, via di Palazzolo n. 40 al piano attico (catastalmente terzo) distinto con l'interno 8 e Cantina alla quota di via San Carlo Borromeo distinta con il n. 8 (sulla porta della cantina compare la lettera H). L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 72,25 con terrazza a livello di mq 87,60 e la cantina della superficie utile calpestabile di mq 5,75. L'appartamento è così composto: ingresso e disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno. L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2,75, l'altezza interna della cantina è di m. 3,20.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Palazzolo, 40, interno 8, piano attico e cantina al piano terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da relazione in data 16 febbraio 2018 a firma dell'Avv. Alberto Campeggiani.

TITOLARITÀ

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

- 





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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Il titolo in base al quale la debitrice eseguita può dirsi titolare del diritto di piena proprietà sugli immobili pignorati è costituito dalla compravendita del 26 luglio 2007 a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep. 54779 (vedi allegato 3).

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, distacco verso proprietà Amini o aventi causa, Via di Palazzolo, distacco verso Via San Carlo Borromeo, salvo altri. Il locale cantina confina con cantine nn. 6 e 7, corridoio di accesso, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,25 mq	91,66 mq	1,00	91,66 mq	2,75 m	Attico
Terrazza	87,60 mq	87,60 mq	0,20	17,52 mq	0,00 m	Attico
Cantina	5,75 mq	7,85 mq	0,20	1,57 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

dimensioni dei vari ambienti:

Ingresso e disimpegno della superficie utile di mq 9,20

Soggiorno con angolo cottura della superficie utile di mq 30,90

Camera della superficie utile di mq 13,15

Camera della superficie utile di mq 14,05

Bagno della superficie utile di mq 4,95

Terrazza di mq 87,80

Cantina della superficie utile di mq 5,75

(vedi planimetrie di rilievo allegati 19 e 20)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati identificativi attuali (foglio 10, particella 253, subalterno 512) compaiono nelle visure catastali dal 20 dicembre 2004, precedentemente l'immobile, sebbene denunciato, non era censito (vedi visura storica - allegato 7).

Nelle intestazioni catastali non compare la signora [REDACTED] che acquistò quanto in

oggetto dal signor ██████████ con atto a rogito Notaio Paolo Soccorsi Aliforni di Roma del del 18 marzo 1983 trascritto in data 1° aprile 1983 al n. 7636 di formalità. Per tale atto non è stata eseguita voltura catastale (vedi visure storiche - allegati n 7 e n 8).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	253	512		A4	4	4,5	111	232,41	3	
	10	253	508		C2	9	3		13,48	T	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale in atti il soggiorno con angolo cottura, risulta suddiviso in soggiorno e cucina. La cantina, di cui è stato eseguito il rilievo, risulta avere una superficie maggiore di quanto riportato in catasto. Dai colloqui avuti con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del comune di Rocca Priora, è risultato che le difformità riscontrate pur **con un procedimento piuttosto articolato**, possono essere sanate (vedi paragrafo Regolarità Edilizia). La sottoscritta non ha predisposto variazione catastale dell'appartamento per diversa distribuzione interna e della cantina per esatta rappresentazione grafica e variazione della consistenza in quanto è necessario effettuare richieste per la regolarizzazione urbanistica di entrambi i beni (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

PRECISAZIONI

Dall'analisi degli atti di compravendita è emerso che l'appartamento è gravato da una servitù perpetua di transito a favore del condominio per l'accesso al vano sottotetto sovrastante l'immobile stesso dove sono situati i cassoni dell'acqua ed esclusivamente per la manutenzione, anche straordinaria degli stessi cassoni. L'accesso avviene dalla terrazza appoggiando una scala ed entrando nel locale cassoni attraverso uno dei due abbaini posti sul tetto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento di recente ristrutturato è in condizioni molto buone (vedi documentazione fotografica - allegato 18). L'interno dell'appartamento è ben rifinito, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono di legno la pavimentazione è realizzata con parquet. Il bagno e l'angolo cottura hanno le pareti rivestite con piastrelle. Gli infissi sono di legno con vetrocamera, le tapparelle sono in PVC.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni la passerella di accesso al fabbricato, l'androne, la scala, il disimpegno di distribuzione alle cantine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui i beni pignorati sono parte è stato realizzato con struttura in c.a. solai in laterocemento, tamponature del tipo a cassa vuota, copertura a tetto. Le pareti di facciata sono intonacate e tinteggiate, il portone di ingresso è di alluminio anodizzato e vetro, il cancello pedonale di ingresso su via di Palazzolo è di ferro come pure la recinzione posta ai lati. La scala condominiale di distribuzione ai vari appartamenti (n. 8 in totale) è rivestita in marmo. Al palazzo si accede da Via di Palazzolo attraverso una passerella posta all'altezza dell'interpiano del secondo livello del palazzo. Pertanto l'appartamento in questione si trova al terzo piano da via di Palazzolo ed al quarto da via San Carlo Borromeo. L'interno dell'appartamento è ben rifinito, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono di legno il pavimento è rivestito con parquet. Il bagno e l'angolo cottura hanno le pareti rivestite con piastrelle. gli infissi sono di legno con vetrocamera e le tapparelle sono in PVC.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è utilizzato dalla proprietaria che vi risiede con la famiglia. Ai fini della vendita l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1985 al 30/03/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Soccorsi Aliforni	09/02/1985	32007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/03/2005 al 26/07/2007	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maurizio D'Errico	30/03/2005			17761	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Pennazzi Catalani	26/07/2007	54779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ai signori [redacted] e [redacted] gli immobili sono pervenuti dai signori [redacted] a e [redacted] (dichiaratisi in comunione legale dei beni) ma sull'atto di provenienza, la sola signora [redacted] (stato civile non dichiarato) aveva acquistato l'intera proprietà (vedi allegato 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 20/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Contratto di mutuo a rogito Notaio Pennazzi Catalani
 Iscritto a Roma il 31/07/2007
 Reg. gen. 61542 - Reg. part. 18394
 Quota: 1/1
 Importo: € 375.000,00
 A favore di [redacted]
 Contro [redacted]
 Rogante: Notaio Pennazzi Catalani
 Data: 26/07/2007
 N° repertorio: 54780
 Note: L'ipoteca volontaria riguarda il solo appartamento, non la cantina.

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a Roma il 28/11/2016
Reg. gen. 54518 - Reg. part. 9588
Quota: 1/1
Importo: € 206.492,52
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 17/05/2017
Reg. gen. 22351 - Reg. part. 3678
Quota: 1/1
Importo: € 58.872,76
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 36.265,19

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Velletri il 09/11/2017
Reg. gen. 52102 - Reg. part. 35777
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Rettifica a trascrizione di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Velletri il 14/11/2017
Reg. gen. 52854 - Reg. part. 36316
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore vigente, l'area in cui sorge il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate sono parte ricade in Zona di Completamento B3. L'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, pertanto i titoli abilitativi sono rilasciati previo Nulla Osta della Soprintendenza (vedi allegati 12 e 13).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui gli immobili pignorati sono parte risulta edificato con Licenza per Costruzione Edilizia n. 13/1967, rilasciata dal comune di Rocca di Papa l'11 marzo 1967 (vedi allegato 14), il progetto di variante in corso d'opera (con diminuzione di cubatura), ultimo progetto in atti dal punto di vista cronologico, risulta approvato dalla Soprintendenza ai Monumenti del Lazio l'11 novembre 1969 ed approvato dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del 3 aprile 1970 (vedi allegato 15). Il 29 marzo 1971 sono stati rilasciati il Certificato Sanitario ed il Certificato di Abitabilità in cui si parla di 40 vani di cui 32 adibiti ad uso abitazione e 8 a servizi, più un garage (vedi allegato 16).

Successivamente al Certificato di Abitabilità è stato rilasciato un certificato in data 22 dicembre 1977 (vedi allegato 17) in cui vengono specificate la data di inizio e fine lavori, il rilascio dell'abitabilità, il numero di appartamenti e le relative stanze di ogni unità immobiliare; in tale descrizione compare sempre il garage ma non le cantine.

L'appartamento rispetto alla planimetria di progetto presenta modifiche relative al posizionamento e numero delle finestre, rispetto alla distribuzione interna ed una piccolissima variante rispetto alla sagoma (vedi allegato 21). La variazione della sagoma riguarda una piccola area arretrata sulla facciata est, in prossimità del vano contenente la caldaia, tale superficie rientra ampiamente nelle variazioni del 2%, pertanto può ritenersi non rilevante.

La cantina risulta ricavata nell'area in progetto destinata a garage (vedi allegato 22).

Da colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune di Rocca di Papa, per ricondurre l'immobile pignorato (appartamento e cantina) ad una regolarità edilizia è necessario eseguire le seguenti operazioni:

- Per quanto riguarda la modifica ed il posizionamento delle superfici finestrate, dell'appartamento è necessario inoltrare una S.C.I.A. in sanatoria per accertamento di conformità, tale pratica oltre al pagamento di € 120,00 per diritti di segreteria comporta il pagamento di un'oblazione che dal regolamento comunale relativo ai criteri di modalità e calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal d.p.r. 380/2001 e dalla legge regionale 11 agosto 2008, n.15 (allegato A alla Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 20.02.2012), all'Art. 2 regolamenta la Disciplina sanzionatoria edilizia per immobili vincolati (D. Lgs. n. 42/2004 – codice dei beni culturali e del paesaggio), risulta essere di circa € 6.000,00, infatti la somma potrebbe essere modificata in corso di istruttoria, in quanto l'importo esatto dell'oblazione è definito dopo l'esame della pratica.

- Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è necessario inoltrare una C.I.L.A. in sanatoria per sanare le difformità. L'inoltro della C.I.L.A. in sanatoria comporta un pagamento di € 1000,00 di oblazione ed un pagamento di € 120,00 per diritti di segreteria.

- Per quanto riguarda la cantina dovrà essere inoltrata C.I.L.A. in sanatoria per cambio d'uso da garage a cantina, frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni. L'inoltro della C.I.L.A. in sanatoria comporta un pagamento di € 1000,00 di oblazione ed un pagamento di € 120,00 per diritti di segreteria.

Quindi le spese da sostenere per i soli diritti di segreteria e per le oblazioni da versare, ammontano almeno ad € 8.360,00 salvo diverse disposizioni in corso di istruttoria.

A tali spese dovranno essere sommate le spese tecniche per l'inoltro di tre pratiche edilizie come sopra specificato e le spese tecniche e i relativi diritti per le necessarie variazioni catastali.

Sulla terrazza insistono due piccoli manufatti, il primo in muratura con copertura a tetto, adibito a ripostiglio, il secondo realizzato con pannelli di legno e copertura piana, adibito a lavanderia. Entrambi i manufatti sono stati realizzati senza titolo abilitativo, non sono stati oggetto di sanatoria e non sono sanabili, quindi dovranno essere demoliti.

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.

Non è stato predisposto il certificato energetico (APE) in quanto non è stato possibile reperire la documentazione relativa (libretto di impianto).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Risulta costituito un condominio. L'attuale amministratore è ██████████, con studio in ██████████ Frascati, 280, Rocca di Papa. Dal bilancio preventivo di esercizio per l'anno 2018, la rata trimestrale per gli immobili in questione è di € 196,61 per un importo mensile di € 65,54. Le rate condominiali risultano pagate come si evince dalla ricevuta del 23 maggio 2018 relativa al pagamento della prima e seconda rata dell'anno corrente (vedi allegato 24).

Come già detto nelle precisazioni, dall'analisi degli atti di compravendita è emerso che l'appartamento è gravato da una servitù perpetua di transito a favore del condominio per l'accesso al vano sottotetto sovrastante l'immobile stesso dove sono situati i cassoni dell'acqua ed esclusivamente per la manutenzione, anche straordinaria degli stessi cassoni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento in Rocca di Papa, via di Palazzolo n. 40 al piano attico (catastalmente terzo) distinto con l'interno 8 e Cantina alla quota di via San Carlo Borromeo distinta con il n. 8 (sulla porta della cantina compare la lettera H). L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 72,25 con terrazza a livello di mq 87,60 e la cantina della superficie utile calpestabile di mq 5,75. L'appartamento è così composto: ingresso e disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno. L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2,75, l'altezza interna della cantina è di m. 3,20.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 512, Categoria A4 - Fg. 10, Part. 253, Sub. 508, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 125.000,00

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. Il valore attribuito di €/mq 1.500,00 è suffragato sia dal prezzo degli immobili in vendita nella zona che per situazioni simili richiedono prezzi al metro quadrato che vanno da 1200 €/mq a 1700 €/mq circa (vedi allegato 26), che dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferito al secondo semestre 2017, che per abitazioni di tipo civile, dà un

minimo di €/mq 1.300,00 ed un massimo di €/mq 1.900,00 per la zona periferica, (vedi allegato 25), in questa scala di valori è ricompreso il valore assegnato di €/mq 1.500,00.

Considerato quanto esposto nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, per costi oblazione, spese tecniche, versamento diritti e demolizione dei due piccoli manufatti realizzati sulla terrazza, sarà necessario imporre al prezzo scaturito una detrazione del 10%, ed una ulteriore detrazione del 15 % per eventuali vizi non riscontrati nel corso del sopralluogo o imprecisioni non emerse nel corso dei colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Rocca di Papa (per la regolarizzazione dell'immobile).

Tutto ciò considerato il valore di stima dell'immobile al momento attuale è di € 166.125,00 – 25% = € 124.593,75 che arrotondato ad **€ 125.000,00 indica a parere della sottoscritta il valore del bene al momento attuale.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via di Palazzolo, 40, interno 8, piano 3	110,75 mq	1.500,00 €/mq	€ 166.125,00	100,00	€ 166.125,00
Valore di stima:					€ 166.125,00

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.

Velletri, li 06/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Favale Antonella

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento in Rocca di Papa, via di Palazzolo n. 40 al piano attico (catastalmente terzo) distinto con l'interno 8 e cantina alla quota di via San Carlo Borromeo distinta con il n. 8 (sulla porta della cantina compare la lettera H). L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 72,25 con terrazza a livello di mq 87,60 e la cantina della superficie utile calpestabile di mq 5,75. L'appartamento è così composto: ingresso e disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno. L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2,75, l'altezza interna della cantina è di m. 3,20. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 512, Categoria A4 - Fg. 10, Part. 253, Sub. 508, Categoria C2**

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona di Completamento B3. L'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, pertanto i titoli abilitativi sono rilasciati previo Nulla Osta della Soprintendenza.

Regolarità Edilizia: L'immobile è stato costruito con Licenza per Costruzione Edilizia n. 13/1967, rilasciata dal comune di Rocca di Papa l'11 marzo 1967. E' necessario inoltrare una S.C.I.A. in sanatoria per accertamento di conformità relativa alla modifica ed al posizionamento delle superfici finestrate, è necessario inoltrare una C.I.L.A. in sanatoria per sanare le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento; per quanto riguarda la cantina dovrà essere inoltrata C.I.L.A. in sanatoria per cambio d'uso da garage a cantina, frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

PREZZO A BASE D'ASTA € 125.00,00 (centoventicinquemila e zero centesimi)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 845/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via di Palazzolo, 40, interno 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 512, Categoria A4 - Fg. 10, Part. 253, Sub. 508, Categoria C2	Superficie	110,75 mq superficie commerciale
Stato conservativo:	L'appartamento di recente ristrutturato è in condizioni molto buone . L'interno dell'appartamento è ben rifinito, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono di legno la pavimentazione è realizzata con parquet. Il bagno e l'angolo cottura hanno le pareti rivestite con piastrelle. Gli infissi sono di legno con vetrocamera, le tapparelle sono in PVC.		
Descrizione:	Appartamento in Rocca di Papa, via di Palazzolo n. 40 al piano attico (catastalmente terzo) distinto con l'interno 8 e Cantina alla quota di via San Carlo Borromeo distinta con il n. 8 (sulla porta della cantina compare la lettera H). L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 72,25 con terrazza a livello di mq 87,60 e la cantina della superficie utile calpestabile di mq 5,75. L'appartamento è così composto: ingresso e disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno. L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2,75, l'altezza interna della cantina è di m. 3,20.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ALLEGATI

- 1 – Verbale di sopralluogo
- 2 – Atto compravendita 30 marzo 2005
- 3 – Atto compravendita 26 luglio 2007
- 4 – Estratto di mappa
- 5 – Visura per immobile – appartamento
- 6 – Visura per immobile – cantina
- 7 – Visura storica per immobile – appartamento
- 8 – Visura storica per immobile – cantina
- 9 – Planimetria catastale abitazione
- 10 – Planimetria catastale cantina
- 11 – Richiesta di accesso agli atti
- 12 – Stralcio PRG e Norme tecniche
- 13 – Stralcio Relazione PRG
- 14 – Licenza edilizia
- 15 – Grafico di progetto
- 16 – Abitabilità e certificato sanitario
- 17 – Documentazione fotografica
- 18 – Planimetria di rilievo appartamento
- 19 – Planimetria di rilievo cantina
- 20 – Planimetrie di confronto appartamento
- 21 – Planimetrie di confronto cantina
- 22 – Ispezioni Ipotecarie
- 23 – Spese Condominiali
- 24 – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 25 – Inoltro perizia alle parti