
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pulcini Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 830/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2.....	11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	17
Normativa urbanistica	18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2.....	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 830/2021 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 191.946,50	30

INCARICO

All'udienza del 20/07/2022, il sottoscritto Arch. Pulcini Simona, con studio in Via Roio Del Sangro, 16 - 00100 - Roma (RM), email simona@pulciniarchitettura.it, PEC s.pulcini@pec.archrm.it, Tel. 347 5229733, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2022 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 GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, costituito da due beni.

Il primo bene riguarda la quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su appartamento ubicato a (00166) Roma (RM) - Via Giulio Cesare Graziani n.208, piani seminterrato, terra, primo e secondo, int. E6, collegati da una scala interna, composto da cantina e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno-pranzo, angolo cottura e bagno al piano terra, due camere da letto e bagno al piano primo, locale tecnico al piano secondo, per complessivi mq 116,55, compresi i due balconi ed il giardino di pertinenza.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 339, p.lla 4625, sub. 4, Z.C. 6, Cat. A/7, Cl.6, consistenza 7 vani, 107 mq, escluse aree scoperte 106 mq, R.C. € 1.446,08.

E' stato edificato in forza di permesso di costruire n. 433 rilasciato dal Comune di Roma in data 30 maggio 2007 prot.n. 34403 ed in virtù di successiva D.I.A. per varianti non essenziali, protocollata al medesimo Comune in data 8 luglio 2008 al n. 32601 con relativo fine lavori e collaudo redatti dall'Ing.Mauro Vatta, protocollati in data 29 ottobre 2008.

Dalle indagini effettuate, non risulta il certificato di agibilità.

Sull'immobile sono trascritte due formalità pregiudizievoli, la prima riguarda l'Iscrizione del 14/09/2011 - Reg.Part. 19974, Reg. Gen. 104281, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** a favore del **** Omissis ****, la seconda riguarda la TRASCRIZIONE del 09/09/2021 -Reg.Part. 80555, Reg. Gen. 115599, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****

L'immobile risulta libero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/02/2023.

Custode delle chiavi: Dott. Giampaolo Gatti

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, costituito da due beni. Il secondo bene riguarda la quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su posto auto ubicato a (00166) Roma (RM) - Via Giulio Cesare Graziani n.208, piano terra, accessibile da un cancello carrabile. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 339, p.lla 4625, sub. 10, Z.C. 6, Cat. C/6, Cl.8, consistenza 30 mq, superficie 30 mq, R.C. € 65,07.

E' stato edificato in forza di permesso di costruire n. 433 rilasciato dal Comune di Roma in data 30 maggio 2007 prot.n. 34403 ed in virtù di successiva D.I.A. per varianti non essenziali, protocollata al medesimo Comune in data 8 luglio 2008 al n. 32601 con relativo fine lavori e collaudo redatti dall'Ing.Mauro Vatta, protocollati in data 29 ottobre 2008.

Dalle indagini effettuate, non risulta il certificato di agibilità.

Sull'immobile sono trascritte due formalità pregiudizievoli, la prima riguarda l'Iscrizione del 14/09/2011 - Reg.Part. 19974, Reg. Gen. 104281, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** a favore del **** Omissis ****, la seconda riguarda la TRASCRIZIONE del 09/09/2021 -Reg.Part. 80555, Reg. Gen. 115599, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****

L'immobile risulta libero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/02/2023.

Custode delle chiavi: Dott. Giampaolo Gatti

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatta da Notaio Marco Galletti di Perugia il 13/09/2021, risulta completa.

Ad oggi non sono presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sull'immobile come si evince dall'elenco delle formalità, che sarà allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatta da Notaio Marco Galletti di Perugia il 13/09/2021, risulta completa.

Ad oggi non sono presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sull'immobile come si evince dall'elenco delle formalità, che sarà allegato alla presente perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il Sig. **** Omissis ****, Codice fiscale: **** Omissis ****, nato il a), è deceduto a il

I chiamati all'eredità ex lege all'eredità del Sig. **** Omissis ****, sono la moglie **** Omissis **** nata a il ed il figlio **** Omissis **** nato a il, i quali non hanno mai dichiarato la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Con ricorso ex art. 481 c.c. il Creditore precedente chiese all'adito Tribunale di Roma, la fissazione di un termine entro il quale i predetti eredi dichiarassero la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Il ricorso venne rubricato al n. R.G. 10975/2018 con il quale il Tribunale di Roma concesse sino al 30 gennaio 2019 per dichiarare la loro intenzione di accettare l'eredità.

I sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** non dichiararono nulla entro il termine sopra indicato, perdendo il diritto di accettare l'eredità.

Per l'eredità giacente del decuius **** Omissis ****, è stato nominato il Curatore speciale nella persona dell'Avv. Francesco Cimarelli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il Sig. **** Omissis ****, Codice fiscale: **** Omissis ****, nato il a , è deceduto a il

.
I chiamati all'eredità ex lege all'eredità del Sig. **** Omissis ****, sono la moglie **** Omissis **** nata a il ed il figlio **** Omissis **** nato a il , i quali non hanno mai dichiarato la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Con ricorso ex art. 481 c.c. il Creditore procedente chiese all'adito Tribunale di Roma, la fissazione di un termine entro il quale i predetti eredi dichiarassero la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Il ricorso venne rubricato al n. R.G. 10975/2018 con il quale il Tribunale di Roma concesse sino al 30 gennaio 2019 per dichiarare la loro intenzione di accettare l'eredità.

I sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** non dichiararono nulla entro il termine sopra indicato, perdendo il diritto di accettare l'eredità.

Per l'eredità giacente del decuius **** Omissis ****, è stato nominato il Curatore speciale nella persona dell'Avv. Francesco Cimarelli.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

L'immobile, salvo se con altri, confina:

a nord/est con via Giulio Cesare Graziani;
a nord/ovest con posto auto di pertinenza;
ad sud/est con appartamento E7;
ad sud/ovest con appartamento E5/E9.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

L'immobile, salvo se con altri, confina:

a nord/ovest con posto auto distinto con il n. E5;
ad sud/est con appartamento E6;

ad nord/est con via Cesare Graziani.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,59 mq	77,15 mq	1	77,15 mq	2,73 m	T-1
Locale tecnico	20,69 mq	26,14 mq	0.33	8,63 mq	1,79 m	2
Cantina	31,55 mq	36,70 mq	0.5	18,35 mq	2,40 m	S1
Giardino	29,35 mq	33,00 mq	0.18	5,94 mq	0,00 m	T
Balcone	17,68 mq	21,60 mq	0.3	6,48 mq	2,73 m	S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				116,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	28,90 mq	32,13 mq	1	32,13 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 24/10/2008 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 4625, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 1.446,08 Piano S1-T-1-2
Dal 04/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 4625, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7 VANI Rendita € 1.446,08 Piano S1-T -1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il Sig.**** Omissis ****, Codice fiscale: **** Omissis ****, nato il a , è deceduto a il

I chiamati all'eredità ex lege all'eredità del Sig. **** Omissis ****, sono la moglie **** Omissis **** nata a il ed il figlio **** Omissis **** nato a il , i quali non hanno mai dichiarato la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Con ricorso ex art. 481 c.c. il Creditore precedente chiese all'adito Tribunale di Roma, la fissazione di un termine entro il quale i predetti eredi dichiarassero la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Il ricorso venne rubricato al n. R.G. 10975/2018 con il quale il Tribunale di Roma concesse sino al 30 gennaio 2019 per dichiarare la loro intenzione di accettare l'eredità.

I sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** non dichiararono nulla entro il termine sopra indicato, perdendo il diritto di accettare l'eredità.

Per l'eredità giacente del decuius **** Omissis ****, è stato nominato il Curatore speciale nella persona dell'Avv. Francesco Cimarelli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2008 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 4625, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 30 mq Rendita € 65,07 Piano T
Dal 04/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 4625, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 30 mq Rendita € 65,07 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il Sig.**** Omissis ****, Codice fiscale: **** Omissis ****, nato il a , è deceduto a il

I chiamati all'eredità ex lege all'eredità del Sig. **** Omissis ****, sono la moglie **** Omissis **** nata a il ed il figlio **** Omissis **** nato a il , i quali non hanno mai dichiarato la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Con ricorso ex art. 481 c.c. il Creditore precedente chiese all'adito Tribunale di Roma, la fissazione di un termine entro il quale i predetti eredi dichiarassero la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Il ricorso venne rubricato al n. R.G. 10975/2018 con il quale il Tribunale di Roma concesse sino al 30 gennaio 2019 per dichiarare la loro intenzione di accettare l'eredità.

I sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** non dichiararono nulla entro il termine sopra indicato, perdendo il diritto di accettare l'eredità.

Per l'eredità giacente del decuius **** Omissis ****, è stato nominato il Curatore speciale nella persona dell'Avv. Francesco Cimarelli.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	4625	4	6	A7	6	7 VANI	107 mq	1446,08 €	S1-T-1-2	

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	4625	10	6	C6	8	30 mq	30 mq	65,07 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la documentazione catastale ed il rilievo metrico eseguito, non si osservano difformità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

L'appartamento, disposto su quattro piani, tre fuori terra ed uno interrato, è accessibile mediante il giardino di pertinenza che conduce ad una piccola rampa di scala, attraverso la quale si raggiunge il balcone sul quale è

collocato il portoncino di ingresso.

Entrando ci troviamo all'interno del vano giorno molto luminoso, nel quale è disposto l'angolo cottura.

Inoltre sono presenti il bagno e le scale di accesso al piano inferiore e ai due piani superiori.

La pavimentazione del soggiorno e dell'angolo cottura è in grés, come quella del bagno, mentre la scala interna è completamente rivestita in legno.

Le pareti del bagno sono in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco ed in parte rivestite con mattonelle in grés fino ad un'altezza di 2ml.

Percorrendo la prima rampa di scale raggiungiamo il piano primo, nel quale sono collocate le due camere da letto ed un secondo bagno.

Quest'ultimo, rivestito sempre con mattonelle in grés è composto da un lavabo, bidet, wc e vasca.

Il rivestimento delle pareti sono in grés, posate in opera fino ad un'altezza di 2 ml circa.

La pavimentazione delle camere da letto è in parquet, mentre le pareti sono tinteggiate per la maggior parte di colore bianco.

In una camera da letto è presente una parete con tracce di umidità ben visibili, che si protaggono anche sul solaio.

Percorrendo la seconda ed ultima rampa, si raggiunge il piano secondo con destinazione d'uso locale tecnico, con pavimentazione in parquet, nel quale è collocato il serbatoio dell'acqua a servizio dell'impianto solare, inserito nel sottotetto.

Il piano è illuminato mediante due velux poste sul tetto di copertura, a falde inclinate.

Il piano seminterrato è costituito da un unico ambiente, difforme dalla planimetria catastale, con pavimentazione in grés e pareti tinteggiate di colore bianco.

E' dotato anche di accesso esterno e attraverso una rampa di scala, si raggiunge il giardino soprastante.

In generale lo stato di conservazione è mediocre.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico con interruttori differenziali, ma non è stato possibile visionare la certificazione di conformità.

L'impianto termico è autonomo, con caldaia esterna che produce anche acqua calda sanitaria; i radiatori sono in alluminio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

Il posto auto si trova in un mediocre stato di conservazione, a causa dello stato di abbandono nel quale versa, come del resto l'intero immobile residenziale.

La pavimentazione del posto auto, realizzata in mattonelle rettangolari posate a cortina, è stato "aggredito" dalla vegetazione infestante, radicata anche tra le fughe.

Inoltre lo spazio è occupato da un armadietto in resina, pneumatici, secchio dell'immondizia ed è coperto da un telo verde che poggia su una struttura in legno precaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

Il Regolamento di Condominio del Complesso Immobiliare denominato "La Selva", venne allegato all'atto del notaio Golia GianMarco del 07/07/2008, Rep. n. 627, Racc. 312, trascritto a Roma il 05/05/2008, Reg. Part. 57692, Reg. Gen. 99771, sotto la lettera "A".

l'Art. 5 - Cose di proprietà comune ai singoli corpi di fabbrica cita:

- Sono oggetto di proprietà comune ai condomini di ciascun corpo di fabbrica sulla base del valore proporzionale delle singole unità di ogni corpo di fabbrica espresso in millesimi come riportati nella tabella A1, e se il contrario non risulta dal titolo:

- a) il suolo su cui sorgono i singoli corpi di fabbrica, le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali e le relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dei singoli corpi di fabbrica necessari all'uso comune;
- b) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;
- c) le aree cortilizie del corpo di fabbrica A e del corpo di fabbrica non residenziale.

Il Regolamento di condominio sarà allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

Come per il bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

L'immobile in oggetto, è una porzione di un edificio quadrifamiliare, in posizione angolare con doppia esposizione, nord-est e nord ovest, costituito da quattro piani, uno seminterrato e tre fuori terra.

L'edificio è di recente costruzione, realizzato tra gli anni 2007 e 2008, con struttura in telai di cemento armato, con solai prefabbricati in laterocemento e pareti di tamponamento a cassetta rivestite esternamente con paramento in cortina.

La copertura è a falde inclinate.

Esternamente le murature sono rivestite in cortina, con battiscopa in marmo bianco in corrispondenza delle zone balconate.

Le ringhiere dei balconi sono in ferro di colore grigio scuro, mentre i frontalini sono intonacati e tinteggiati di colore grigio chiaro.

Il portoncino di ingresso è blindato e rivestito esternamente in legno di colore verde.

Internamente l'immobile ha pavimentazioni differenti, in parte in parquet ed in parte in grés.

L'interpiano è di 2.73 ml.

Gli infissi esterni sono in legno a una e due ante a battente, dotati di persiane in metallo.

Gli infissi interni sono in legno.

I radiatori sono in alluminio e l'immobile è dotato di riscaldamento autonomo, con caldaia posta esternamente.

Gli impianti sono tutti sottotraccia e in adiacenza alla porta di ingresso è installato il quadro elettrico.

L'immobile è dotato di giardino di pertinenza e di posto auto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

Il posto auto scoperto in oggetto è collocato al piano terra, confinante con il giardino e l'immobile residenziale. Ha una pavimentazione in cemento ed è perimetrato in parte da pareti in muratura intonacate e tinteggiate di colore bianco.

E' accessibile mediante un cancello carrabile su via Giulio Cesare Graziani n. 208, in ferro e legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2005 al 18/02/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marco Ieva	30/09/2005	6649	2559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	01/10/2005	77975	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	30/09/2005	20862	1T
Dal 18/02/2010 al 28/09/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Federico Corrado	18/02/2010	410	321
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	24/02/2010	20351	10846
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	23/02/2010	5932	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Sig. **** Omissis ****, Codice fiscale: **** Omissis ****, nato il a è deceduto a il

I chiamati all'eredità ex lege all'eredità del Sig. **** Omissis ****, sono la moglie **** Omissis **** nata a il ed il figlio **** Omissis **** nato a il, i quali non hanno mai dichiarato la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Con ricorso ex art. 481 c.c. il Creditore precedente chiese all'adito Tribunale di Roma, la fissazione di un termine entro il quale i predetti eredi dichiarassero la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Il ricorso venne rubricato al n. R.G. 10975/2018 con il quale il Tribunale di Roma concesse sino al 30 gennaio 2019 per dichiarare la loro intenzione di accettare l'eredità.

I sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** non dichiararono nulla entro il termine sopra indicato, perdendo il diritto di accettare l'eredità.

Per l'eredità giacente del decuius **** Omissis ****, è stato nominato il Curatore speciale nella persona dell'Avv. Francesco Cimarelli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2008 al 18/02/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Marco Ieva	30/09/2005	6649	2559
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	01/10/2005	77975	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	30/09/2005	20862	1T
Dal 18/02/2010 al 28/09/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Federico Corrado	18/02/2010	410	321
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	24/02/2010	20351	10846
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	23/02/2010	5932	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Sig. **** Omissis ****, Codice fiscale: **** Omissis ****, nato/a il a è deceduto a il .

I chiamati all'eredità ex lege all'eredità del Sig. **** Omissis ****, sono la moglie **** Omissis **** nata a il ed il figlio **** Omissis **** nato a il , i quali non hanno mai dichiarato la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Con ricorso ex art. 481 c.c. il Creditore precedente chiese all'adito Tribunale di Roma, la fissazione di un termine entro il quale i predetti eredi dichiarassero la loro intenzione di accettare o rinunciare l'eredità.

Il ricorso venne rubricato al n. R.G. 10975/2018 con il quale il Tribunale di Roma concesse sino al 30 gennaio 2019 per dichiarare la loro intenzione di accettare l'eredità.

I sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** non dichiararono nulla entro il termine sopra indicato, perdendo il diritto di accettare l'eredità.

Per l'eredità giacente del decuius **** Omissis ****, è stato nominato il Curatore speciale nella persona dell'Avv. Francesco Cimarelli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 14/09/2011
Reg. gen. 104281 - Reg. part. 19974
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Note: Il sig. **** Omissis ****, nato a il è debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 09/09/2021
Reg. gen. 115599 - Reg. part. 80555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 14/09/2011
Reg. gen. 104281 - Reg. part. 19974
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Note: Il sig. **** Omissis ****, nato a il è debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 09/09/2021

Reg. gen. 115599 - Reg. part. 80555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - PALMAROLA- SELVA CANDIDA - PIANO ATTUATIVO ART.11 - MUNICIPIO XIII-XIV

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.

Tav. A: Paesaggio Agrario di Continuità;

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: Tessuto urbano.

Carta della qualità: no;

Rete ecologica: no;

Paesaggio agrario di Continuità: no

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - PALMAROLA- SELVA CANDIDA - PIANO ATTUATIVO ART.11 - MUNICIPIO XIII-XIV

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.

Tav. A: Paesaggio Agrario di Continuità;

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: Tessuto urbano.

Carta della qualità: no;

Rete ecologica: no;

Paesaggio agrario di Continuità: no

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

In data 13 aprile 2001, con atto a rogito Notaio Marina Fanfani, la "", dante causa della , ha acquistato vari appezzamenti di terreno siti nel Comune di Roma, Loc. Selva Nera.

La "" in base all'Accordo di Programma sottoscritto con la Regione Lazio il 7 luglio 2004, relativo al Recupero Urbano di cui all'art. 11 legge 493/1993, ha presentato ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire al competente Dipartimento, i progetti edilizi tutti protocollati dal Comune di Roma in data 28 aprile 2005 ai nn. 6146, 6149, 6150, 6152, 6154, 6156, 6157, 6160 fatta eccezione per un comparto commerciale.

In data 27 luglio 2005 con atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti, la " " ha stipulato con il Comune di Roma convenzione urbanistica avente ad oggetto, tra l'altro il perfezionamento della cessione di aree al Comune medesimo, l'assunzione di reciproci rapporti ed obbligazioni ai fini dell'attuazione del succitato programma di recupero urbano.

In data 30 settembre 2005 con atto a rogito Notaio Marco Ieva di Roma Rep. 6649/2559, la " " ha acquistato dalla "" il lotto di terreno, sito nel Comune di Roma, Loc. Porcareccia Vecchia, Via Selva Nera, sul quale sono state edificate le porzioni immobiliari oggetto del presente Atto.

la "" ha acquistato i diritti edificatori originariamente spettanti alla " ".

La "" sulla base dei progetti protocollati dal Comune di Roma in data 28 aprile 2005 e successivi nuovi tipi ed integrazioni, ha avviato la realizzazione di un complesso immobiliare, denominato "la Selva" composto da 10 comparti distinti con le lettere dalla "A" alla "M"; ciascun comparto è suddiviso in più fabbricati a destinazione residenziale, per complessivi 22 corpi di fabbrica oltre ad uno commerciale. L'immobile oggetto della presente perizia è nel comparto "E", nell'edificio denominato "E2", avente accesso dal civico 208 di via Giulio Cesare Graziani.

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.

Per la verifica della regolarità edilizia, la sottoscritta ha effettuato varie ricerche dalle quali risulta che l'immobile è stato edificato in forza di permesso di costruire n. 433 rilasciato dal Comune di Roma in data 30 maggio 2007 prot.n. 34403 ed in virtù di successiva D.I.A. per varianti non essenziali, protocollata al medesimo Comune in data 8 luglio 2008 al n. 32601 con relativo fine lavori e collaudo redatti dall'Ing.Mauro Vatta, protocollati in data 29 ottobre 2008.

Con i dati sopra riportati è stato eseguito accesso al Dipartimento di Progettazione e Attuazione Urbanistica, per la ricerca del progetto edilizio collegato al permesso di costruire n. 433, contenente l'edificio individuato

con al lettera "E".

Purtroppo è stato trovato solamente il progetto dell'edificio commerciale, senza nessun riferimento ai corpi di fabbrica residenziali.

La sottoscritta ha inoltre avuto contatti a mezzo e-mail con i tecnici e dirigenti dell'area (Ing. **** Omissis ****, Arch. **** Omissis **** ed in ultimo con l'Arch. **** Omissis ****, ma da quest'ultimo la sottoscritta non ha mai ricevuto informazioni in merito alla pratica edilizia ricercata.

Inoltre la sottoscritta ha avuto contatti con il Rappresentante della "" per la ricerca del progetto urbanistico, ma dopo tanti tentativi non è mai riuscita a reperire la documentazione richiesta.

La scrivente ha eseguito inoltre, accesso al Municipio di appartenenza, richiedendo la D.I.A. n. 32601 dell'08/07/2008, il collaudo e la fine lavori, redatti dall'Ing. **** Omissis ****, protocollati in data 29/10/2008, ma l'ufficio ha fornito solamente la ricevuta di inizio lavori, dichiarando quanto segue:

"In riferimento alla richiesta di accesso agli atti indicata in oggetto si comunica che è possibile fornire copia delle istanze edilizie soltanto se presenti in archivio informatico perché la documentazione cartacea relativa ad atti e documenti della Direzione Tecnica, a causa di trasferimenti operati nel corso degli anni presso archivi esterni, con continue vicissitudini e cambi di collocazione, è conservata parte in locali fuori sede non accessibili in sicurezza (atti fino al 2011), e parte in deposito sito al piano seminterrato in sede (atti dal 2012 ad oggi), interdetto al personale dal Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione del Municipio, poiché non agibile in sicurezza. Questa Direzione ha già chiesto a quanti di competenza l'immediata disponibilità dei locali accessibili, sicuri e limitrofi agli uffici di provenienza per il collocamento e la pronta reperibilità della documentazione succitata, ed al tempo stesso ha iniziato a predisporre le procedure per i lavori di adeguamento di locali idonei ad ospitare l'archivio degli atti amministrativi ed il conseguente trasferimento degli stessi a lavori ultimati.

Ad ogni modo, si esplicita che, in base alle informazioni fornite, è stata riscontrata, sui sistemi informatici, la seguente pratica edilizia priva di scannerizzazione, relativa all'immobile indicato in oggetto:

- Prot. n.ro CT/32601/2006 DEL 08/07/2008 e, per quanto suddetto, allo stato, è rilasciabile esclusivamente la relativa ricevuta di protocollazione.

Considerato quanto sopra, la scrivente Direzione è allo stato attuale impossibilitata al reperimento degli atti relativi all'istanza presentata.

Prima della disponibilità di un archivio accessibile ed idoneo non sarà possibile il rilascio degli atti richiesti".

La sottoscritta a distanza di alcuni mesi, ha effettuato nuovamente accesso agli atti, previo colloquio telefonico con il tecnico di riferimento dell'ufficio, per verificare lo stato di fatto dei locali contenenti la documentazione richiesta. La risposta è stata la medesima, ossia che la situazione descritta nelle premesse della nota (Prot. CT/121729/2022) è, allo stato immutata e pertanto la Direzione è impossibilitata al reperimento degli atti relativi all'istanza presentata.

Per la verifica della regolarità urbanistica, dunque, si dovrà tenere conto della planimetria d'impianto dell'intero immobile.

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto e lo stato di fatto rilevato si individuano le seguenti difformità:

- Piano Seminterrato: rimozione delle tramezzature che dividevano l'intero ambiente in cantina e lavatoio e disassamento delle aperture esterne;
- Piano terra: disassamento delle aperture esterne e posa in opera di ringhiera in ferro del balcone, anziché della muratura;
- Piano primo: disassamento e realizzazione della porta finestra della camera da letto di dimensioni maggiori e posa in opera di ringhiera in ferro del balcone, anziché della muratura.

Per la regolarizzazione dell'immobile sono necessarie le seguenti attività:

- presentazione presso il Municipio di appartenenza dell'accertamento di conformità mediante SCIA B2 - art 36 del D.P.R. 380/01 con il pagamento di una sanzione ai sensi della L.R. 1/2020 (doppio contributo costo costruzione) e pagamento costo costruzione; oltre al pagamento di cui sopra dovrà essere aggiunta una

sanzione pari ad € 1.000,00 per le difformità interne.

Il calcolo del costo di costruzione e del contributo del costo di costruzione da allegare all'accertamento di conformità, dovrà essere eseguito per sanare le difformità presenti sui prospetti e dunque per il diverso posizionamento delle aperture esterne e per la posa in opera della ringhiera dei balconi anziché della muratura, presente sul prospetto principale.

Infine occorrerà presentare variazione catastale con deposito della nuova planimetria catastale, conforme allo stato dei luoghi.

Il costo per sanare la situazione di fatto rilevata, può essere stimata in € 10.000,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

In data 13 aprile 2001, con atto a rogito Notaio marina Fanfani, la "", dante causa della , ha acquistato vari appezzamenti di terreno siti nel Comune di Roma, Loc. Selva Nera.

La "" in base all'Accordo di Programma sottoscritto con la Regione Lazio il 7 luglio 2004, relativo al Recupero Urbano di cui all'art. 11 legge 493/1993, ha presentato ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire al competente Dipartimento, i progetti edilizi tutti protocollati dal Comune di Roma in data 28 aprile 2005 ai nn. 6146, 6149, 6150, 6152, 6154, 6156, 6157, 6160 fatta eccezione per un comparto commerciale.

In data 27 luglio 2005 con atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti, la " " ha stipulato con il Comune di Roma convenzione urbanistica avente ad oggetto, tra l'altro il perfezionamento della cessione di aree al Comune medesimo, l'assunzione di reciproci rapporti ed obbligazioni ai fini dell'attuazione del succitato programma di recupero urbano.

In data 30 settembre 2005 con atto a rogito Notaio Marco Ieva di Roma Rep. 6649/2559, la "

" ha acquistato dalla "" il lotto di terreno, sito nel Comune di Roma, Loc. Porcareccia Vecchia, Via Selva Nera, sul quale sono state edificate le porzioni immobiliari oggetto del presente Atto.

la "" ha acquistato i diritti edificatori originariamente spettanti alla "

La "" sulla base dei progetti protocollati dal Comune di Roma in data 28 aprile 2005 e successivi nuovi tipi ed integrazioni, ha avviato la realizzazione di un complesso immobiliare, denominato "la Selva" composto da 10 comparti distinti con le lettere dalla "A" alla "M"; ciascun comparto è suddiviso in più fabbricati a destinazione residenziale, per complessivi 22 corpi di fabbrica oltre ad uno commerciale.

L'immobile oggetto della presente perizia è nel comparto "E", nell'edificio denominato "E2", avente accesso dal civico 208 di via Giulio Cesare Graziani.

Per la verifica della regolarità edilizia, la sottoscritta ha effettuato varie ricerche dalle quali risulta che l'immobile è stato edificato in forza di permesso di costruire n. 433 rilasciato dal Comune di Roma in data 30 maggio 2007 prot.n. 34403 ed in virtù di successiva D.I.A. per varianti non essenziali, protocollata al medesimo Comune in data 8 luglio 2008 al n. 32601 con relativo fine lavori e collaudo redatti dall'Ing. Mauro Vatta, protocollati in data 29 ottobre 2008.

Con i dati sopra riportati è stato eseguito accesso al Dipartimento di Progettazione e Attuazione Urbanistica, per la ricerca del progetto edilizio collegato al permesso di costruire n. 433, contenente l'edificio individuato con al lettera "E".

Purtroppo è stato trovato solamente il progetto dell'edificio commerciale, senza nessun riferimento ai corpi di

fabbrica residenziali.

La sottoscritta ha inoltre avuto contatti a mezzo e-mail con i tecnici e dirigenti dell'area (Ing. **** Omissis ****, Arch. **** Omissis **** ed in ultimo con l'Arch. **** Omissis ****, ma da quest'ultimo la sottoscritta non ha mai ricevuto informazioni in merito alla pratica edilizia ricercata.

Inoltre la sottoscritta ha avuto contatti con il Rappresentante della "" per la ricerca del progetto urbanistico, ma dopo tanti tentativi non è mai riuscita a reperire la documentazione richiesta.

La scrivente ha eseguito inoltre, accesso al Municipio di appartenenza, richiedendo la D.I.A. n. 32601 dell'08/07/2008, il collaudo e la fine lavori, redatti dall'Ing. **** Omissis ****, protocollati in data 29/10/2008, ma l'ufficio ha fornito solamente la ricevuta di inizio lavori, dichiarando quanto segue:

"In riferimento alla richiesta di accesso agli atti indicata in oggetto si comunica che è possibile fornire copia delle istanze edilizie soltanto se presenti in archivio informatico perché la documentazione cartacea relativa ad atti e documenti della Direzione Tecnica, a causa di trasferimenti operati nel corso degli anni presso archivi esterni, con continue vicissitudini e cambi di collocazione, è conservata parte in locali fuori sede non accessibili in sicurezza (atti fino al 2011), e parte in deposito sito al piano seminterrato in sede (atti dal 2012 ad oggi), interdetto al personale dal Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione del Municipio, poiché non agibile in sicurezza. Questa Direzione ha già chiesto a quanti di competenza l'immediata disponibilità dei locali accessibili, sicuri e limitrofi agli uffici di provenienza per il collocamento e la pronta reperibilità della documentazione succitata, ed al tempo stesso ha iniziato a predisporre le procedure per i lavori di adeguamento di locali idonei ad ospitare l'archivio degli atti amministrativi ed il conseguente trasferimento degli stessi a lavori ultimati.

Ad ogni modo, si esplicita che, in base alle informazioni fornite, è stata riscontrata, sui sistemi informatici, la seguente pratica edilizia priva di scannerizzazione, relativa all'immobile indicato in oggetto:

- Prot. n.ro CT/32601/2006 DEL 08/07/2008 e, per quanto suddetto, allo stato, è rilasciabile esclusivamente la relativa ricevuta di protocollazione.

Considerato quanto sopra, la scrivente Direzione è allo stato attuale impossibilitata al reperimento degli atti relativi all'istanza presentata.

Prima della disponibilità di un archivio accessibile ed idoneo non sarà possibile il rilascio degli atti richiesti".

La sottoscritta a distanza di alcuni mesi, ha effettuato nuovamente accesso agli atti, previo colloquio telefonico con il tecnico di riferimento dell'ufficio, per verificare lo stato di fatto dei locali contenenti la documentazione richiesta. La risposta è stata la medesima, ossia che la situazione descritta nelle premesse della nota (Prot. CT/121729/2022) è, allo stato immutata e pertanto la Direzione è impossibilitata al reperimento degli atti relativi all'istanza presentata.

Per la verifica della regolarità urbanistica, si dovrà tenere conto della planimetria d'impianto del posto auto del 24 ottobre 2008.

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto e lo stato di fatto rilevato non si evidenziano difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO S1-T-1-2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal consuntivo dell'anno 2022, ricevuto dall'ufficio amministrativo "" dell'intero complesso immobiliare, risulta a nome della sig.ra **** Omissis **** un debito di € 3.381,95.

Per l'anno 2023 risulta un debito di € 3.652,62.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI N. 208, EDIFICIO E2, INTERNO E6, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali coincidono con quelle descritte, per l'immobile residenziale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, costituito da due beni. Il primo bene riguarda la quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su appartamento ubicato a (00166) Roma (RM) - Via Giulio Cesare Graziani n.208, piani seminterrato, terra, primo e secondo, int. E6, collegati da una scala interna, composto da cantina e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno-pranzo, angolo cottura e bagno al piano terra, due camere da letto e bagno al piano primo, locale tecnico al piano secondo, per complessivi mq 116,55, compresi i due balconi ed il giardino di pertinenza. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 339, p.lla 4625, sub. 4, Z.C. 6, Cat. A/7, Cl.6, consistenza 7 vani, 107 mq, escluse aree scoperte 106 mq, R.C. € 1.446,08. E' stato edificato in forza di permesso di costruire n. 433 rilasciato dal Comune di Roma in data 30 maggio 2007 prot.n. 34403 ed in virtù di successiva D.I.A. per varianti non essenziali, protocollata al medesimo Comune in data 8 luglio 2008 al n. 32601 con relativo fine lavori e collaudo redatti dall'Ing.Mauro Vatta, protocollati in data 29 ottobre 2008. Dalle indagini effettuate, non risulta il certificato di agibilità. Sull'immobile sono trascritte due formalità pregiudizievoli, la prima riguarda l'Iscrizione del 14/09/2011 - Reg.Part. 19974, Reg. Gen. 104281, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** a favore del **** Omissis ****, la seconda riguarda la TRASCRIZIONE del 09/09/2021 -Reg.Part. 80555, Reg. Gen. 115599, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** L'immobile risulta libero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4625, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 256.410,00

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "...con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati...."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E113 - Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) del primo semestre del 2023 per abitazioni in villini da stimare cat. A/7 classificato come abitazione di tipo civile in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 1850-2650 €/mq con un valore medio dunque di €2.250,00.

In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame e collocati nella stessa via, raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari e analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona tra 2.000,00-2.350,00€/mq.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4.$$

Nel caso in esame K1 = 0,5 mentre K2 = 0.3 quindi K= 0,225

Il valore normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $1.850 + (2.650 - 1.850) \times 0,35 = 2.130,00$ €/mq

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

Per l'immobile in esame le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 1850-2650 €/mq; Mercato immobiliare 2.000,00-2.350,00 €/mq; Valore Normale Unitario 2.130,00 €/mq

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 2.200,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, costituito da due beni. Il secondo bene riguarda la quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su posto auto ubicato a (00166) Roma (RM) - Via Giulio Cesare Graziani n.208, piano terra, accessibile da un cancello carrabile. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 339, p.la 4625, sub. 10, Z.C. 6, Cat. C/6, Cl.8, consistenza 30 mq, superficie 30 mq, R.C. € 65,07. E' stato edificato in forza di permesso di costruire n. 433 rilasciato dal Comune di Roma in data 30 maggio 2007 prot.n. 34403 ed in virtù di successiva D.I.A. per varianti non essenziali, protocollata al medesimo Comune in data 8 luglio 2008 al n. 32601 con relativo fine lavori e collaudo redatti dall'Ing.Mauro Vatta, protocollati in data 29 ottobre 2008. Dalle indagini effettuate, non risulta il certificato di agibilità. Sull'immobile sono trascritte due formalità pregiudizievoli, la prima riguarda l'Iscrizione del 14/09/2011 - Reg.Part.

19974, Reg. Gen. 104281, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** a favore del **** Omissis ****, la seconda riguarda la TRASCRIZIONE del 09/09/2021 -Reg.Part. 80555, Reg. Gen. 115599, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** L'immobile risulta libero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4625, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.852,00

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "...con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati...."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E113 - Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) del primo semestre del 2023 per abitazioni in villini da stimare cat. A/7 classificato come abitazione di tipo civile in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 400-550 €/mq con un valore medio dunque di €475,00.

In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame e collocati nella stessa via, raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari e analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona tra 400,00-500,00€/mq.

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

Per l'immobile in esame le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 400-550 €/mq; Mercato immobiliare 400,00-500,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 400,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE	116,55 mq	2.200,00 €/mq	€ 256.410,00	100,00%	€ 256.410,00

GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2					
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T	32,13 mq	400,00 €/mq	€ 12.852,00	100,00%	€ 12.852,00
				Valore di stima:	€ 269.262,00

Valore di stima: € 269.262,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 191.946,50

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 05/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pulcini Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del 18/02/2010
- ✓ N° 2 Altri allegati - Convenzione urbanistica_Notaio Trasatti
- ✓ N° 3 Altri allegati - Regolamento La Selva-Formalità 5-08-2008 e allegati
- ✓ N° 4 Altri allegati - Accesso agli atti Municipio e D.P.A.U.
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale

- ✓ N° 6 Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ N° 7 Altri allegati - Riparto consuntivo 2022
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, costituito da due beni. Il primo bene riguarda la quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su appartamento ubicato a (00166) Roma (RM) - Via Giulio Cesare Graziani n.208, piani seminterrato, terra, primo e secondo, int. E6, collegati da una scala interna, composto da cantina e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno-pranzo, angolo cottura e bagno al piano terra, due camere da letto e bagno al piano primo, locale tecnico al piano secondo, per complessivi mq 116,55, compresi i due balconi ed il giardino di pertinenza. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 339, p.lla 4625, sub. 4, Z.C. 6, Cat. A/7, Cl.6, consistenza 7 vani, 107 mq, escluse aree scoperte 106 mq, R.C. € 1.446,08. E' stato edificato in forza di permesso di costruire n. 433 rilasciato dal Comune di Roma in data 30 maggio 2007 prot.n. 34403 ed in virtù di successiva D.I.A. per varianti non essenziali, protocollata al medesimo Comune in data 8 luglio 2008 al n. 32601 con relativo fine lavori e collaudo redatti dall'Ing.Mauro Vatta, protocollati in data 29 ottobre 2008. Dalle indagini effettuate, non risulta il certificato di agibilità. Sull'immobile sono trascritte due formalità pregiudizievoli, la prima riguarda l'Iscrizione del 14/09/2011 - Reg.Part. 19974, Reg. Gen. 104281, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** a favore del **** Omissis ****, la seconda riguarda la TRASCRIZIONE del 09/09/2021 -Reg.Part. 80555, Reg. Gen. 115599, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** L'immobile risulta libero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4625, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - PALMAROLA-SELVA CANDIDA - PIANO ATTUATIVO ART.11 - MUNICIPIO XIII-XIV -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A: Paesaggio Agrario di Continuità; Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: Tessuto urbano. Carta della qualità: no; Rete ecologica: no; Paesaggio agrario di Continuità: no

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, costituito da due beni. Il secondo bene riguarda la quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su posto auto ubicato a (00166) Roma (RM) - Via Giulio Cesare Graziani n.208, piano terra, accessibile da un cancello carrabile. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 339, p.lla 4625, sub. 10, Z.C. 6, Cat. C/6, Cl.8, consistenza 30 mq, superficie 30 mq, R.C. € 65,07. E' stato edificato in forza di permesso di costruire n. 433 rilasciato dal Comune di Roma in data 30 maggio 2007 prot.n. 34403 ed in virtù di successiva D.I.A. per varianti non essenziali, protocollata al medesimo Comune in data 8 luglio 2008 al n. 32601 con relativo fine lavori e collaudo redatti dall'Ing.Mauro Vatta, protocollati in data 29 ottobre 2008. Dalle indagini effettuate, non risulta il certificato di agibilità. Sull'immobile sono trascritte due formalità pregiudizievoli, la prima riguarda l'Iscrizione del 14/09/2011 - Reg.Part. 19974, Reg. Gen. 104281, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** a favore del ****

Omissis ****, la seconda riguarda la TRASCRIZIONE del 09/09/2021 -Reg.Part. 80555, Reg. Gen. 115599, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** L'immobile risulta libero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4625, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - PALMAROLA-SELVA CANDIDA - PIANO ATTUATIVO ART.11 - MUNICIPIO XIII-XIV -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A: Paesaggio Agrario di Continuità; Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: Tessuto urbano. Carta della qualità: no; Rete ecologica: no; Paesaggio agrario di Continuità: no

Prezzo base d'asta: € 191.946,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 830/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.946,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4625, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	116,55 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento, disposto su quattro piani, tre fuori terra ed uno interrato, è accessibile mediante il giardino di pertinenza che conduce ad una piccola rampa di scala, attraverso la quale si raggiunge il balcone sul quale è collocato il portoncino di ingresso. Entrando ci troviamo all'interno del vano giorno molto luminoso, nel quale è disposto l'angolo cottura. Inoltre sono presenti il bagno e le scale di accesso al piano inferiore e ai due piani superiori. La pavimentazione del soggiorno e dell'angolo cottura è in grés, come quella del bagno, mentre la scala interna è completamente rivestita in legno. Le pareti del bagno sono in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco ed in parte rivestite con mattonelle in grés fino ad un'altezza di 2ml. Percorrendo la prima rampa di scale raggiungiamo il piano primo, nel quale sono collocate le due camere da letto ed un secondo bagno. Quest'ultimo, rivestito sempre con mattonelle in grés è composto da un lavabo, bidet, wc e vasca. Il rivestimento delle pareti sono in grés, posate in opera fino ad un'altezza di 2 ml circa. La pavimentazione delle camere da letto è in parquet, mentre le pareti sono tinteggiate per la maggior parte di colore bianco. In una camera da letto è presente una parete con tracce di umidità ben visibili, che si protaggono anche sul solaio. Percorrendo la seconda ed ultima rampa, si raggiunge il piano secondo con destinazione d'uso locale tecnico, con pavimentazione in parquet, nel quale è collocato il serbatoio dell'acqua a servizio dell'impianto solare, inserito nel sottotetto. Il piano è illuminato mediante due velux poste sul tetto di copertura, a falde inclinate. Il piano seminterrato è costituito da un unico ambiente, difforme dalla planimetria catastale, con pavimentazione in grés e pareti tinteggiate di colore bianco. E' dotato anche di accesso esterno e attraverso una rampa di scala, si raggiunge il giardino soprastante. In generale lo stato di conservazione è mediocre. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico con interruttori differenziali, ma non è stato possibile visionare la certificazione di conformità. L'impianto termico è autonomo, con caldaia esterna che produce anche acqua calda sanitaria; i radiatori sono in alluminio.</p>		
Descrizione:	<p>La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, costituito da due beni. Il primo bene riguarda la quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su appartamento ubicato a (00166) Roma (RM) - Via Giulio Cesare Graziani n.208, piani seminterrato, terra, primo e secondo, int. E6, collegati da una scala interna, composto da cantina e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno-pranzo, angolo cottura e bagno al piano terra, due camere da letto e bagno al piano primo, locale tecnico al piano secondo, per complessivi mq 116,55, compresi i due balconi ed il giardino di pertinenza. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 339, p.lla 4625, sub. 4, Z.C. 6, Cat. A/7, Cl.6, consistenza 7 vani, 107 mq, escluse aree scoperte 106 mq, R.C. € 1.446,08. E' stato edificato in forza di permesso di costruire n. 433 rilasciato dal Comune di Roma in data 30 maggio 2007 prot.n. 34403 ed in virtù di successiva D.I.A. per varianti non essenziali, protocollata al medesimo Comune in data 8 luglio 2008 al n. 32601 con relativo fine lavori e collaudo redatti dall'Ing.Mauro Vatta, protocollati in data 29 ottobre 2008. Dalle indagini effettuate, non risulta il certificato di agibilità. Sull'immobile sono trascritte due formalità pregiudizievoli, la prima riguarda l'Iscrizione del 14/09/2011 - Reg.Part. 19974, Reg. Gen. 104281, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** a favore del **** Omissis ****, la seconda riguarda la TRASCRIZIONE del 09/09/2021 -Reg.Part. 80555, Reg. Gen. 115599, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** L'immobile risulta libero.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI n. 208, edificio E2, interno E6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4625, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	32,13 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si trova in un mediocre stato di conservazione, a causa dello stato di abbandono nel quale versa, come del resto l'intero immobile residenziale. La pavimentazione del posto auto, realizzata in mattonelle rettangolari posate a cortina, è stato "aggredito" dalla vegetazione infestante, radicata anche tra le fughe. Inoltre lo spazio è occupato da un armadietto in resina, pneumatici, secchio dell'immondizia ed è coperto da un telo verde che poggia su una struttura in legno precaria.		
Descrizione:	La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, costituito da due beni. Il secondo bene riguarda la quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su posto auto ubicato a (00166) Roma (RM) - Via Giulio Cesare Graziani n.208, piano terra, accessibile da un cancello carrabile. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 339, p.lla 4625, sub. 10, Z.C. 6, Cat. C/6, Cl.8, consistenza 30 mq, superficie 30 mq, R.C. € 65,07. E' stato edificato in forza di permesso di costruire n. 433 rilasciato dal Comune di Roma in data 30 maggio 2007 prot.n. 34403 ed in virtù di successiva D.I.A. per varianti non essenziali, protocollata al medesimo Comune in data 8 luglio 2008 al n. 32601 con relativo fine lavori e collaudo redatti dall'Ing.Mauro Vatta, protocollati in data 29 ottobre 2008. Dalle indagini effettuate, non risulta il certificato di agibilità. Sull'immobile sono trascritte due formalità pregiudizievoli, la prima riguarda l'Iscrizione del 14/09/2011 - Reg.Part. 19974, Reg. Gen. 104281, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** a favore del **** Omissis ****, la seconda riguarda la TRASCRIZIONE del 09/09/2021 -Reg.Part. 80555, Reg. Gen. 115599, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** L'immobile risulta libero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		