

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 361/2021 del R.G.E.  
promossa da

***UBI Leasing S.p.A.***

*Codice fiscale: 01000500171*

*Partita IVA: 04334690163*

*Via Cefalonia n.74*

*25100 - Brescia (BS)*

contro



## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico .....	
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 361/2021 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



## APPENDICI ED ALLEGATI

---

### APPENDICI

**APP. "A"** – Rilievo fotografico

**APP. "B"** – Rilievo dell'immobile stato attuale e delle modifiche al progetto approvato

**APP. "C"** – Aggiornamento delle visure ai pubblici Registri Immobiliari

### ALLEGATI

**ALL. "A"** - Estratto di mappa catastale – planimetria catastale – visura catastali

**ALL. "B"** - DOCFA

**ALL. "C"** - Certificato Notarile

**ALL. "D"** – Atto d'acquisto

**ALL. "E"** – Contratto di locazione commerciale – Contratto di sublocazione

**ALL. "F"** – Domande d'accesso agli atti

**ALL. "G"** – Progetto approvato - Licenza edilizia – Certificato di agibilità

**ALL. "H"** – Quotazioni immobiliari



## INCARICO

---

All'udienza del 29/04/2022, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci,10 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 0639377913, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Boccea n.190, piano 1, int. 1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è un appartamento per la civile abitazione sito nel Comune di Roma, in Via di Boccea n.190, Scala A int.1, nel Municipio XIII, nell'area ovest della città, all'interno del G.R.A.

Si trova a circa 250 mt dal capolinea del servizio di trasporto pubblico di Roma e del Lazio, di Circonvallazione Cornelia, nei pressi della linea metropolitana "A" "Cornelia" a circa 500 mt dal Parco del Pineto (Pineta Sacchetti). Trattasi di località prettamente residenziale, costituita da palazzine di 6-7 piani. La località è fornita di servizi primari con allaccio alle utenze idriche, gas e fognature ed è ben fornita di servizi secondari con la presenza di numerose attività commerciali, scuole, chiese e servizi di trasporto pubblico.

L'immobile pignorato si trova al primo piano di una palazzina costituita da n. 6 piani complessivi più un lastrico solare praticabile. L'accesso all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si rende possibile da Via di Boccea al n. 190, dove è presente un cancelletto pedonale e successivamente un vialetto condominiale che porta all'androne ed ai vani scala condominiali contrassegnati dalle lettere "A" e "B".

Allo stato attuale l'immobile, utilizzato quale studio medico, si compone di un ingresso/disimpegno, tre camere, una camera di dimensioni più piccole, un bagno ed un ripostiglio, un balcone con affaccio su Via di Boccea (vedi foto App. "A").

Lo scrivente ha effettuato un rilievo metrico e una restituzione grafica allegata alla presente in App. "B". La superficie utile è di mq. 90.63 ed un balcone di mq. 6.18.

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare confina con distacco verso Via di Boccea, Appartamenti Int. 2 e 3, vano scala condominiale, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,63 mq	106,06 mq	1,00	106,06 mq	3,05 m	1
Balcone scoperto	6,18 mq	6,18 mq	0,25	1,54 mq	0,00 m	1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 359, Part. 245, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1,42 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 15/01/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 359, Part. 245, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 852,15 Piano 1
Dal 15/01/1998 al 07/12/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 359, Part. 245, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 852,15 Piano 1

i titolari catastali corrispondo a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	359	245	10	4	A3	2	5,5	107 mq	852,15 €	1	



## **Corrispondenza catastale**

A seguito delle visure catastali eseguite dallo scrivente la planimetria catastale dell'appartamento risultava mancante, non in atti. Lo scrivente quindi, ha proceduto ad elaborare e presentare un modello DOCFA con nuova planimetria all'Agenzia delle Entrate (vedasi All. "B") il quale in data 07/12/2022 è stato approvato. Tale planimetria rappresenta lo stato dei luoghi così come rilevato al momento del sopralluogo.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare presenta alla stato attuale le stesse finiture originali di epoca costruttiva, ad eccezione della pavimentazione e del bagno ristrutturato probabilmente negli anni '80/'90 . Gli infissi in legno sono in legno e non sono dotati di doppio vetro. L'immobile necessita di interventi manutenzione ordinaria e straordinaria per il rinnovo delle finiture e degli impianti.

## **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni sono il vialetto di accesso alla palazzina, l'androne condominiale, il cortile interno, il vano scala condominiale, salvo altro.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, costruito negli anni '50, è stato realizzato con struttura portante mista in muratura ed a pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, e copertura a terrazzo. Esternamente risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Il vialetto condominiale esterno di accesso all'androne, risulta rifinito con rivestimenti in travertino e pavimenti in pietra. L'androne risulta rifinito con rivestimenti in travertino e pavimenti in marmo. Il vano scala presenta i gradini rivestiti in marmo, le pareti rifinite con intonaco sbruffato e tinteggiatura finale e pavimenti in gres. L'appartamento è ultimato con finiture idonee alla civile abitazione, con pavimenti rifiniti in ceramica e tinteggiatura bianca alle pareti. Il bagno è maiolicato con ceramica e rifinito con sanitari in vetro china completi di rubinetteria. Gli infissi esterni sono in legno e sono dotati di persiane. Gli impianti presenti nell'appartamento sono: citofonico, telefonico, idrico, gas, elettrico. L'impianto di riscaldamento in origine centralizzato, è stato successivamente reso autonomo con l'installazione pompe di calore per il riscaldamento e raffrescamento.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione commerciale opponibile in quanto registrato in data antecedente alla notifica del pignoramento.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/03/2012
- Scadenza contratto: 28/02/2018
- Scadenza disdetta: 28/02/2023



Il presente contratto di locazione commerciale, stipulato in data 01/03/2012 tra l'esecutato [REDACTED] (locatore) ed il [REDACTED] (conduttore), registrato in data 15/03/2012 con n.5991, aveva scadenza in data 28/02/2018 ma, si cita testualmente, "qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni" (vedasi All. "E"). Pertanto alla data odierna il suddetto contratto s'intende automaticamente rinnovato, ed in accordo con le scadenze sopracitate, la scadenza ultima per decorrenza contrattuale sarà il 28/02/2023.

Inoltre risulta essere all'attivo, un contratto di sublocazione, privo di registrazione, con il quale il \*\*\*  
 \*\*\* accetta una porzione dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, nello specifico "la stanza n.2 e 3 dell'unità immobiliare sita in Roma in Via Boccea n.190 (...), con l'uso di tutte le parti comuni (bagno corridoio, stanza di aspetto)".

### Canoni di locazione

**Canone mensile: € 350,00**

A detta dello scrivente il canone non è congruo per l'uso al quale è destinato l'immobile, ma considerata la scadenza contrattuale alla data del 28/02/2023, l'importo del canone non influisce sul valore di stima dell'immobile che verrà appresso indicato.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1998	[REDACTED] proprietario per 1/1. [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Spagnoletto Pacifico	15/01/1998	6721	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	20/01/1998	1936	1448
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario n.7 del 06/03/2020, Tribunale Civile di Ancona  
Iscritto a Ancona il 01/07/2020  
Reg. gen. 62359 - Reg. part. 11436  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di UBI Leasing S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 263.555,91  
Data: 06/03/2020

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 30/03/2021  
Reg. gen. 39523 - Reg. part. 27361  
Quota: 1/1  
A favore di UBI Leasing S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

Dall'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari alla data del 23/12/2022 non risultano ulteriori trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso il Sito Istituzionale di Roma Capitale, sezione NIC, "Nuova Infrastruttura Cartografica", risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole 1:10000:
  - Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 24):

- Tavola A - "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola B - "Beni paesaggistici": Aree Urbanizzate del PTPR;
- Tavola C - "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale": Sistema dell'Insediamento Archeologico - Viabilità Antica; Sistema dell'insediamento storico - Viabilità e infrastrutture storiche.





## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'edificio è stato edificato con Progetto approvato n.12157 del 1957, Licenza Edilizia n. 530/AR del 30/04/1957 e certificato di agibilità n. 52-bis del 23/01/1958.

Lo scrivente ai fini della constatazione della legittimità edilizia dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare ha proceduto a consultare l'Atto di Compravendita rogitato in data 15/01/1998 dal Notaio Pacifico Spagnoletto rep.6721 rac.988, il quale riporta che l'edificio è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Non avendo a disposizione gli estremi dei titoli edilizi, lo scrivente ha proceduto a consultare l'ufficio condono, il quale non ha evidenziato la presenza di pratiche di condono (vedasi All."E") ed allo stesso tempo ha effettuato una Visura di Agibilità sul Portale Istituzionale di Roma Capitale, nella sezione SUE: Sportello Unico per l'Edilizia - SIPRE, nella quale vengono riportati gli estremi del Certificato di Agibilità, della Licenza Edilizia e del Progetto, sulla scorta dei quali, in data 20/10/2022, lo scrivente ha effettuato un Accesso agli Atti (vedasi All."E").

Ottenute le documentazioni richieste si è potuto procedere alla verifica della consistenza dell'immobile, come riportato nell'elaborato grafico nella Tav.1 (vedasi App."B"), ed al rilevamento di eventuali difformità. Da tale ricerca sono emerse difformità edilizie e l'immobile non risulta conforme al progetto in variante prot. n.27840/1954 approvato con parere favorevole in data 10/05/1955 (vedasi All."D"), per modifiche interne.

Le modifiche interne sono sanabili ai sensi del D.L. 133 del 12/09/2014 c.d. "Sblocca Italia", con una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.3 c.1 lett. b) e art.6 c.2 lett. a) DPR 380/01, mediante il pagamento di €. 251,24 quali diritti di segreteria e €. 1.000,00 quale sanzione amministrativa. A tale importo è necessario aggiungere il costo per la redazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato pari a circa €. 2.000,00. Non si necessita della pratica di variazione catastale, in quanto la stessa è stata già elaborata dallo scrivente in quanto la planimetria risultava mancante negli archivi del catasto ed è stata redatta in conformità allo stato dei luoghi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli condominiali. Non sono presenti oneri insoluti.

Dai dati forniti dall'Amministratore del Condominio di Via di Boccea n.190, [REDACTED], risultano di proprietà dell'Esecutato i seguenti millesimi:

- **Tab A:** mill. 25,620/1000
- **Tab B:** mill. 28,390/1000
- **Tab C:** mill. 52,880/1000

Sono previsti lavori per il rifacimento delle terrazze condominiali e private.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Boccea n.190  
L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è un appartamento per la civile abitazione sito nel Comune di Roma, in Via di Boccea n.190, Scala A int.1, nel Municipio XIII, nell'area ovest della città, all'interno del G.R.A. Si trova a circa 250 mt dal capolinea del servizio di trasporto pubblico di Roma e del Lazio, di Circonvallazione Cornelia, nei pressi della linea metropolitana "A" "Cornelia" a circa 500 mt dal Parco del Pineto (Pineta Sacchetti). Trattasi di località prettamente residenziale, costituita da



palazzine di 6-7 piani. La località è fornita di servizi primari con allaccio alle utenze idriche, gas e fognature ed è ben fornita di servizi secondari con la presenza di numerose attività commerciali, scuole, chiese e servizi di trasporto pubblico. L'immobile pignorato si trova al primo piano di una palazzina costituita da n. 6 piani complessivi più un lastrico solare praticabile. L'accesso all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si rende possibile da Via di Boccea al n. 190, dove è presente un cancelletto pedonale e successivamente un vialetto condominiale che porta all'androne ed ai vani scala condominiali contrassegnati dalle lettere "A" e "B". Allo stato attuale l'immobile, utilizzato quale studio medico, si compone di un ingresso/disimpegno, tre camere, una camera di dimensioni più piccole, un bagno ed un ripostiglio, un balcone con affaccio su Via di Boccea (vedi foto App. "A"). Lo scrivente ha effettuato un rilievo metrico e una restituzione grafica allegata alla presente in App. "B". La superficie utile è di mq. 90.63 ed un balcone di mq. 6.18.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 359, Part. 245, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone simili della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€/mq 2.150,00** a **€/mq 3.000,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", primo semestre 2022, stato conservativo "normale", Abitazioni di tipo economico) (vedasi All. "H");
- quotazione immobiliare on line del sito "Immobiliare.it", per lo specifico appartamento oggetto di valutazione. Quotazioni variabili da **€. 256.000,00 €/mq. 2.379,18**, ad un valore medio di **€. 266.000,00 €/mq. 2.472,11**, a **€. 276.000,00 €/mq. 2.565,05** (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", appartamento in Via Boccea n.170, **mq. 90**, stato buon/abitabile **€. 249.000,00, €/mq. 2.766,66** (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", appartamento in Via Boccea n.170, **mq. 110**, stato ND **€. 275.000,00, €/mq. 2.500,00** (vedasi All. "H");



- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", appartamento in Via Boccea n.192, **mq. 73**, stato buon/abitabile **€. 155.000,00, €/mq. 2.123,28** (vedasi All. "H").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 2.565,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene unico - Appartamento Roma (RM) - Via di Boccea n.190	107,60 mq	2.565,00 €/mq	€ 275.994,00	1/1	€ 275.994,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 275.994,00</b>

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 275.994,00 - (15%) € 41.399,10 = € 234.594,90**

A tale importo è necessario detrarre il costo per la sanatoria degli interventi realizzato in difformità del titolo edilizio approvato pari a **€ 3.251,24**.

Pertanto **€ 234.594,90 - € 3.251,24 = € 231.343,66**

arrotondabile a **€ 230.000,00** Leggasi Euro duecentotrentamila/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.

Roma, li 23/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lorenzetti Antonio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene unico** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Boccea n.190  
L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è un appartamento per la civile abitazione sito nel Comune di Roma, in Via di Boccea n.190, Scala A int.1, nel Municipio XIII, nell'area ovest della città, all'interno del G.R.A. Si trova a circa 250 mt dal capolinea del servizio di trasporto pubblico di Roma e del Lazio, di Circonvallazione Cornelia, nei pressi della linea metropolitana "A" "Cornelia" a circa 500 mt dal Parco del Pineto (Pineta Sacchetti). Trattasi di località prettamente residenziale, costituita da palazzine di 6-7 piani. La località è fornita di servizi primari con allaccio alle utenze idriche, gas e fognature ed è ben fornita di servizi secondari con la presenza di numerose attività commerciali, scuole, chiese e servizi di trasporto pubblico. L'immobile pignorato si trova al primo piano di una palazzina costituita da n. 6 piani complessivi più un lastrico solare praticabile. L'accesso all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si rende possibile da Via di Boccea al n. 190, dove è presente un cancelletto pedonale e successivamente un vialetto condominiale che porta all'androne ed ai vani scala condominiali contrassegnati dalle lettere "A" e "B". Allo stato attuale l'immobile, utilizzato quale studio medico, si compone di un ingresso/disimpegno, tre camere, una camera di dimensioni più piccole, un bagno ed un ripostiglio, un balcone con affaccio su Via di Boccea (vedi foto App. "A"). Lo scrivente ha effettuato un rilievo metrico e una restituzione grafica allegata alla presente in App. "B". La superficie utile è di mq. 90.63 ed un balcone di mq. 6.18.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 359, Part. 245, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica:

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso il Sito Istituzionale di Roma Capitale, sezione NIC, "Nuova Infrastruttura Cartografica", risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole 1:10000: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 24): Tavola A - "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tavola B - "Beni paesaggistici": Aree Urbanizzate del PTPR; Tavola C - "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale": Sistema dell'Insediamento Archeologico - Viabilità Antica; Sistema dell'insediamento storico - Viabilità e infrastrutture storiche.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 361/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene UNICO - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Boccea n.190		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 359, Part. 245, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	107,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare presenta alla stato attuale le stesse finiture originali di epoca costruttiva, ad eccezione della pavimentazione e del bagno ristrutturato probabilmente negli anni '80/'90 . Gli infissi in legno sono in legno e non sono dotati di doppio vetro. L'immobile necessita di interventi manutenzione ordinaria e straordinaria per il rinnovo delle finiture e degli impianti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è un appartamento per la civile abitazione sito nel Comune di Roma, in Via di Boccea n.190, Scala A int.1, nel Municipio XIII, nell'area ovest della città, all'interno del G.R.A. Si trova a circa 250 mt dal capolinea del servizio di trasporto pubblico di Roma e del Lazio, di Circonvallazione Cornelia, nei pressi della linea metropolitana "A" "Cornelia" a circa 500 mt dal Parco del Pineto (Pineta Sacchetti). Trattasi di località prettamente residenziale, costituita da palazzine di 6-7 piani. La località è fornita di servizi primari con allaccio alle utenze idriche, gas e fognature ed è ben fornita di servizi secondari con la presenza di numerose attività commerciali, scuole, chiese e servizi di trasporto pubblico. L'immobile pignorato si trova al primo piano di una palazzina costituita da n. 6 piani complessivi più un lastrico solare praticabile. L'accesso all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si rende possibile da Via di Boccea al n. 190, dove è presente un cancelletto pedonale e successivamente un vialetto condominiale che porta all'androne ed ai vani scala condominiali contrassegnati dalle lettere "A" e "B". Allo stato attuale l'immobile, utilizzato quale studio medico, si compone di un ingresso/disimpegno, tre camere, una camera di dimensioni più piccole, un bagno ed un ripostiglio, un balcone con affaccio su Via di Boccea (vedi foto App. "A"). Lo scrivente ha effettuato un rilievo metrico e una restituzione grafica allegata alla presente in App. "B". La superficie utile è di mq. 90.63 ed un balcone di mq. 6.18.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile ma non scadenza 28/02/2023		

