

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. *****, nell'Esecuzione Immobiliare 1319/2019 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 70, edificio F, piano 1, int. 3.....	3
Bene N° 2 – Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano T, numero 7B	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano T, numero 8B	5
Caratteristiche	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1319/2019 del R.G.E.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26

INCARICO

In data 17/08/2020, ** sottoscritt* *****, con studio in *****, email *****, PEC *****, Tel. *****, veniva nominat* Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2020 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 Fabio Gori n° 70, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°45'58,53" N; 12°18'17,22" E)
- . **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, numero 7B, piano terra (Coord. Geografiche: 41°45'59,31" N; 12°18'17,70" E)
- . **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, numero 8B, piano terra (Coord. Geografiche: 41°45'59,33" N; 12°18'17,78" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FABIO GORI N° 70, EDIFICIO F, PIANO 1, INTERNO 3

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale a tre piani fuori terra, con struttura a scheletro di cemento armato. È posto al primo piano del fabbricato. Vi si accede dalla scala interna condominiale, dotata di ascensore.

L'ingresso pedonale è al civico n° 70. Le fotografie sono all'Allegato 1.

L'appartamento è così composto: soggiorno con angolo cottura e ingresso, tre camere, due bagni, due disimpegni, soppalco ripostiglio, due balconi e balconcino.

È fornito di tutte le utenze ed abitabile. Gli infissi esterni sono recenti, in legno a taglio termico con doppi vetri. Le porte interne sono recenti, laccate in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è blindato, impiallacciato in legno naturale. I pavimenti sono in ceramica. Le pareti perimetrali sono spesse da 38 a 28 cm circa. I soffitti sono alti circa 2,85 m, salvo in un disimpegno che è soppalcato, dove scende a 2,24 m. Gli affacci sono su via Fabio Gori per una camera, il soggiorno ed un balcone, e su corte condominiale a verde per due camere, un bagno, un balcone e il balconcino. Il secondo bagno è cieco.

L'immobile ha come pertinenze due posti auto scoperti (beni nn. 2 e 3) al civico n° 76, che è il posteggio condominiale, e non è dotato di accessori.

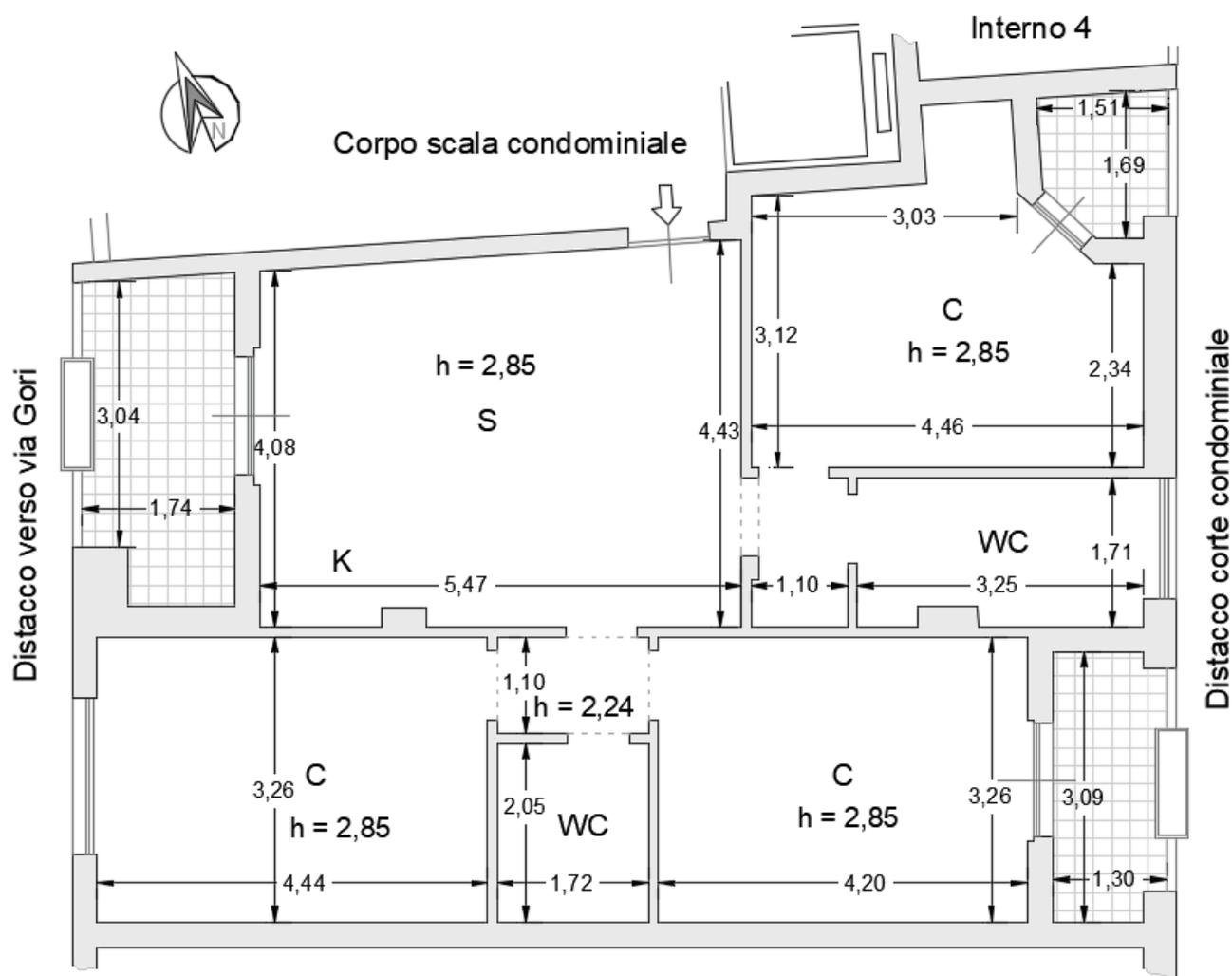
Il riscaldamento è autonomo, a termosifoni e con produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è posta sul balcone del soggiorno; è a norma e dotata della certificazione. È anche presente un impianto autonomo per raffrescamento/riscaldamento a pompa di calore, del tipo a motore esterno e due split interni, posti nel soggiorno e nella camera ovest. Gli impianti elettrico, idrico e del gas appaiono efficienti. Non è stata fornita la loro certificazione.

L'appartamento fa parte di un condominio, composto dalle palazzine ai civici dal n° 50 al n° 70 (palazzine A-F, a schiera).

Fermate bus per la stazione ferroviaria di Ostia Antica sono presenti a circa 500 m, ma questa si raggiunge anche a piedi in 18 minuti circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FABIO GORI N° 76, PIANO TERRA, NUMERO 7B

Posto auto scoperto all'interno di un posteggio condominiale recintato e dotato di cancello elettrico. Le foto sono all'Allegato 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

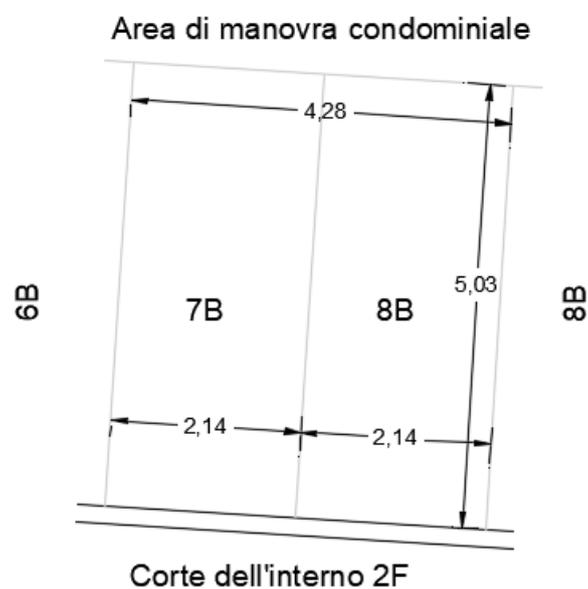
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FABIO GORI N° 76, PIANO TERRA, NUMERO 8B

Posto auto scoperto all'interno di un posteggio condominiale recintato e dotato di cancello elettrico. Le foto sono all'Allegato 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



CARATTERISTICHE

I beni da mettere all'asta sono i seguenti:

- . **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 70, edificio F, piano 1, interno 3, di seguito "Appartamento";
- . **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano terra, numero 7B, di seguito "Posto auto 7B";
- . **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano terra, numero 8B, di seguito "Posto auto 8B";

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutat*:

- . ***** (Proprietà 1/1), Codice fiscale: *****
- . L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- . ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale non noto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Si veda il Bene n° 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si veda il Bene n° 1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'immobile confina con distacco verso via Gori, corpo scala condominiale, interno 4F, distacco su corte condominiale, fabbricato E, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

L'immobile confina con posto auto 6B, area di manovra condominiale, posto auto 8B, corte dell'interno 2F.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

L'immobile confina con posto auto 7B, area di manovra condominiale, posto auto 9B, corte dell'interno 2F.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,51 mq	92,12 mq	1,00	92,12 mq	2,85 m	1
Balcone	6,52 mq	5,20 mq	0,30	1,96 mq	n/a	1
Balcone	4,15 mq	3,70 mq	0,30	1,25 mq	n/a	1
Balconcino	2,32 mq	2,18 mq	0,25	0,70 mq	n/a	1
Totale superficie convenzionale:				96,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,02 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	10,77 mq	10,77 mq	0,25	2,69 mq	n/a	T
Totale superficie convenzionale:				2,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,69 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	10,77 mq	10,77 mq	0,25	2,69 mq	n/a	T
Totale superficie convenzionale:				2,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,69 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/2003 al 04/10/2004	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1736, Sub. 113, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 697,22 Piano 1
Dal 04/10/2004 al 23/10/2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1736, Sub. 113, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 697,22 Piano 1
Dal 23/10/2007 al 10/12/2021	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1736, Sub. 113, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 697,22 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/2003 al 04/10/2004	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1736, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T
Dal 04/10/2004 al 23/10/2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1736, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T
Dal 23/10/2007 al 10/12/2021	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1736, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/2003 al 04/10/2004	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1736, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T
Dal 04/10/2004 al 23/10/2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1736, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T
Dal 23/10/2007 al 10/12/2021	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1736, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1073	1736	113	6	A2	5	5	94 mq 90 mq	697,22 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto:

- la cucina è stata spostata nel soggiorno divenendo angolo cottura;
- l'ambiente già occupato dalla cucina è divenuto camera;
- il muro esterno dell'ex cucina è lievemente differente per forma e posizione.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1073	1736	51	6	C6	8	11 mq	11 mq	23,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1073	1736	52	6	C6	8	11 mq	11 mq	23,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Non è possibile effettuare la variazione catastale, in quanto sussistono alcune irregolarità edilizie da sanare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Nessuna.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Nessuna.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Non risultano in essere contratti di locazione (si veda l'Allegato 6).

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Si veda il Bene n° 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si veda il Bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'immobile si trova nel complesso in discrete condizioni. Gli infissi interni ed esterni sono recenti ed in buone condizioni, le tinteggiature sono in condizioni ordinarie d'uso. Pavimenti, rivestimenti e impianti sono ben mantenuti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

L'immobile si trova in discrete condizioni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

L'immobile si trova in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Sono parti comuni alle Palazzine A-F: il suolo sottostante, le strutture, i prospetti, i tetti, i lastrici solari, i corpi scala e ascensore, gli impianti d'adduzione e di scarico, la corte, le aree di manovra dei due parcheggi condominiali, parte delle recinzioni perimetrali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Si veda il Bene n° 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si veda il Bene n° 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Nulla risulta.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Si veda il Bene n° 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si veda il Bene n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Fondazioni: non note.

Esposizione: ovest per il soggiorno e una camera, ovest per due camere.

Affacci: soggiorno e una camera su via Gori, due camere e bagno su corte a verde condominiale.

Altezza utile: 2,85 m (2,24 sotto al soppalco).

Str. verticali: cemento armato.

Solai: cemento armato.

Copertura: a lastrico solare e falde.

Manto di copertura: piano e inclinato.

Pareti esterne e interne: tamponature, intonaco civile, cortina.

Pavimentazione interna: ceramica.

Infissi esterni e interni: esterni sono recenti, in legno a taglio termico con doppi vetri. Le porte interne sono recenti, laccate in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è blindato, impiallacciato in legno naturale.

Scale: condominiale in c.a. con gradini in marmo.

Ascensore: sì.

Impianto elettrico, idrico, termico, gas: sottotraccia, con caldaia e aria condizionata autonome.

Certificazioni assenti o non prodotte, tranne che per la caldaia.

Balcone: sì.

Soffitta, soffitta o simili: no.

Posto auto: sì (beni nn. 2 e 3).

Dotazioni condominiali: corte a verde.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Pavimentazione: bitume.

Infissi: cancello carraio elettrico e pedonale.

Recinzione: sì.

Impianti: illuminazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si veda il Bene n° 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'immobile risulta occupato dall'esecutat* e da *****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Si veda il Bene n° 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si veda il Bene n° 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1972 al 04/10/2004	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colapietro	31/12/1972	65012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/01/1973	18139	76376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2004 al 23/10/2007	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti	04/10/2004	35524	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/10/2004	117960	76376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/10/2007 al 09/11/2021	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti	23/10/2007	8027	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	23/10/2007	191231	83834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Si veda il Bene n° 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si veda il Bene n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 09/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- . **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Roma il 26/10/2007
Reg. gen. 191232 - Reg. part. 47976
Quota: 1/1
A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Pignoramento

Trascritto a Roma il 09/09/2019

Reg. gen. 106662 - Reg. part. 74751

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Si veda il Bene n° 1.

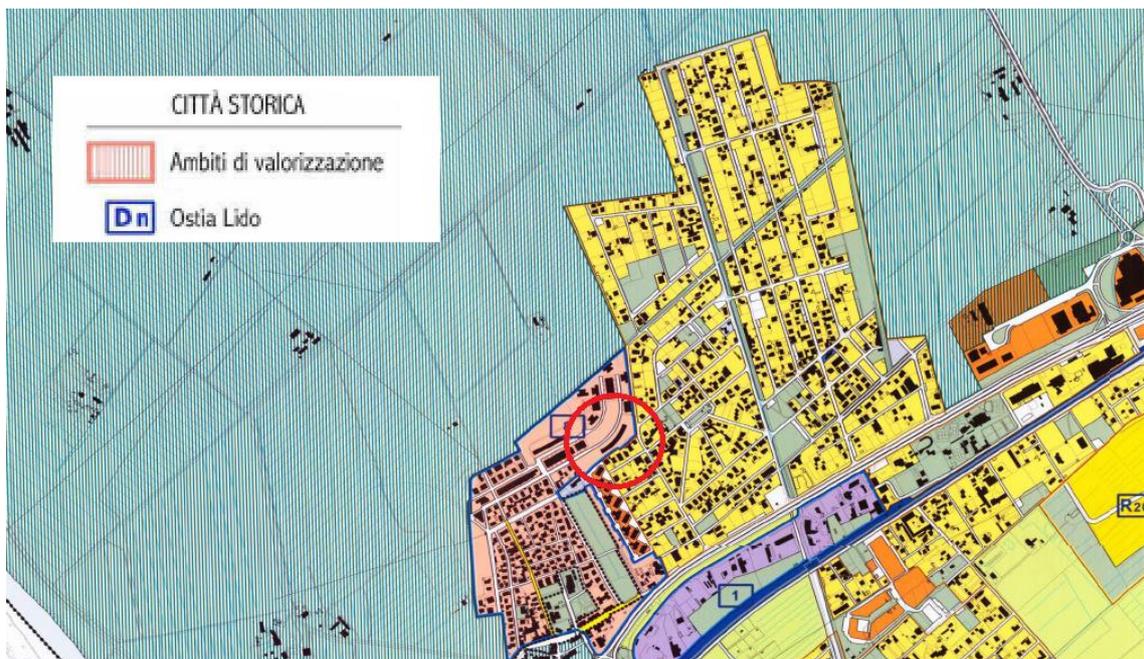
BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si veda il Bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Secondo il PRG vigente a Roma, l'immobile ricade nella Città Storica, Ambiti di valorizzazione - tipo "D" - Ostia Lido.



Non sono presenti vincoli.



BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Si veda il Bene n° 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si veda il Bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'edificio è stato costruito con il Progetto prot. 25697 del 13/06/1996, cui sono seguiti i Nuovi tipi prot. 4915 del 06/02/1997 e la Concessione edilizia n. 617/c del 01/07/1998. Successivamente è stata presentata la Variante in corso d'opera prot. 41297 del 14/01/2001, che assieme alla Licenza rappresenta il titolo edilizio attuale.

Sull'atto di compravendita rep. 35524 trascritto a Roma il 06/10/2004 ai nn. 117960-76376 rogante Giovanni Ungari Trasatti, compare un Permesso in sanatoria n. 749 prot. 41996 del 07/07/2004. Alle ricerche effettuate presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, **nulla risulta in tal senso**, né con tali estremi, né per indirizzo, né per nominativo dell'istante (****). Tale presunta sanatoria verrà pertanto ignorata all'interno della presente relazione.

Non risulta emessa o richiesta l'Agibilità.

Rispetto al progetto approvato sussistono le seguenti irregolarità edilizie:

- la planimetria generale dell'appartamento ha subito una deformazione, forse in seguito a un mutamento di curvatura in pianta del fabbricato, che ha comportato un aumento complessivo di S.U.L. di 1,17 mq: tale variazione è inferiore al 2% della S.U.L. di progetto, pertanto ai sensi dell'attuale normativa non assume rilievo;

- la distribuzione delle destinazioni interne ha subito una variazione, con la cucina che è stata spostata in soggiorno e con il vano che essa occupava mutato in camera: l'abuso è sanabile;
- un disimpegno è stato soppresso: l'abuso è sanabile.

Il grafico di quanto sopra è all'Allegato 5.

I costi di regolarizzazione delle opere e variazione catastale si stimano in € 2.500,00 compresa la sanzione amministrativa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- . Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- . Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- . Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- . Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Si veda il Bene n° 1, salvo per quanto segue:

non si riscontrano irregolarità nei confronti della planimetria catastale o del Regolamento edilizio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si veda il Bene n° 1, salvo per quanto segue:

non si riscontrano irregolarità nei confronti della planimetria catastale o del Regolamento edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie: € 1.005,00

Importo spese straordinarie già deliberate: non previste.

Non risultavano pendenti insolvenze a carico dell'immobile al 16 novembre 2021.

L'immobile è in condominio con le palazzine A-F. Paga le spese secondo i millesimi seguenti:

- generali 25,14;

- ascensore 25,64.

È presente il Regolamento di Condominio reg. part. 9487 reg. gen. 16519 rep. 36722 del 14/04/2005, Giovanni Ungari Trasatti notaio in Roma.

BENE N° 2 - POSTO AUTO 7B

Si veda il Bene n° 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO 8B

Si veda il Bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 70, edificio F, piano 1, interno 3.

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale a tre piani fuori terra, con struttura a scheletro di cemento armato. È posto al primo piano del fabbricato. Vi si accede dalla scala interna condominiale, dotata di ascensore.

L'ingresso pedonale è al civico n° 70. Le fotografie sono all'Allegato 1.

L'appartamento è così composto: soggiorno con angolo cottura e ingresso, tre camere, due bagni, due disimpegno, soppalco ripostiglio, due balconi e balconcino.

È fornito di tutte le utenze ed abitabile. Gli infissi esterni sono recenti, in legno a taglio termico con doppi vetri. Le porte interne sono recenti, laccate in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è blindato, impiallacciato in legno naturale. I pavimenti sono in ceramica. Le pareti perimetrali sono spesse da 38 a 28 cm circa. I soffitti sono alti circa 2,85 m, salvo in un disimpegno che è soppalcato, dove scende a 2,24 m. Gli affacci sono su via Fabio Gori per una camera, il soggiorno ed un balcone, e su corte condominiale a verde per due camere, un bagno, un balcone e il balconcino. Il secondo bagno è cieco.

L'immobile ha come pertinenze due posti auto scoperti (beni nn. 2 e 3) al civico n° 76, che è il posteggio condominiale, e non è dotato di accessori.

Il riscaldamento è autonomo, a termosifoni e con produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è posta sul balcone del soggiorno; è a norma e dotata della certificazione. È anche presente un impianto autonomo per raffrescamento/riscaldamento a pompa di calore, del tipo a motore esterno e due split interni, posti nel soggiorno e nella camera ovest. Gli impianti elettrico, idrico e del gas appaiono efficienti. Non è stata fornita la loro certificazione.

L'appartamento fa parte di un condominio, composto dalle palazzine ai civici dal n° 50 al n° 70 (palazzine A-F, a schiera).

Fermate bus per la stazione ferroviaria di Ostia Antica sono presenti a circa 500 m, ma questa si raggiunge anche a piedi in 18 minuti circa.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 113, Zona catastale 6, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita € 697,22, Piano 1.

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

Valore di stima del bene: € 157.600,00 - € 2.500,00 per ripristini: **€ 155.100,00.**

La relazione di stima è all'Allegato 8.

Bene N° 2 – Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano terra, numero 7B.

Posto auto scoperto all'interno di un posteggio condominiale recintato e dotato di cancello elettrico. Le foto sono all'Allegato 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 51, Zona catastale 6, Categoria C6, Classe 8, Consistenza 11 mq, Rendita € 23,86, Piano T.

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

Valore di stima del bene: **€ 4.600,00**.

La relazione di stima è all'Allegato 8.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 70, edificio F, piano 1, interno 3	96,02 mq	1.641,38 €/mq	€ 157.600,00	100,00%	€ 155.100,00
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano T, numero 7B	2,69 mq	1.709,37 €/mq	€ 4.600,00	100,00%	€ 4.600,00
Valore di stima:					€ 159.700,00

LOTTO 2

Bene N° 2 – Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano terra, numero 8B.

Posto auto scoperto all'interno di un posteggio condominiale recintato e dotato di cancello elettrico. Le foto sono all'Allegato 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 512, Zona catastale 6, Categoria C6, Classe 8, Consistenza 11 mq, Rendita € 23,86, Piano T.

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

Valore di stima del bene: **€ 4.600,00**.

La relazione di stima è all'Allegato 8.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Posto auto scoperto Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano T, numero 8B	2,69 mq	1.709,37 €/mq	€ 4.600,00	100,00%	€ 4.600,00
Valore di stima:					€ 4.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.

Sull'atto di compravendita rep. 35524 trascritto a Roma il 06/10/2004 ai nn. 117960-76376 rogante Giovanni Ungari Trasatti, compare un Permesso in sanatoria n. 749 prot. 41996 del 07/07/2004. Alle ricerche effettuate presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, **nulla risulta in tal senso**, né con tali estremi, né per indirizzo, né per nominativo dell'istante (****).

Tale presunta sanatoria viene pertanto ignorata all'interno della presente relazione.

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

Roma, li 03/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 70, edificio F, piano 1, interno 3.

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale a tre piani fuori terra, con struttura a scheletro di cemento armato. È posto al primo piano del fabbricato. Vi si accede dalla scala interna condominiale, dotata di ascensore.

L'ingresso pedonale è al civico n° 70. Le fotografie sono all'Allegato 1.

L'appartamento è così composto: soggiorno con angolo cottura e ingresso, tre camere, due bagni, due disimpegno, soppalco ripostiglio, due balconi e balconcino.

È fornito di tutte le utenze ed abitabile. Gli infissi esterni sono recenti, in legno a taglio termico con doppi vetri. Le porte interne sono recenti, laccate in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è blindato, impiallacciato in legno naturale. I pavimenti sono in ceramica. Le pareti perimetrali sono spesse da 38 a 28 cm circa. I soffitti sono alti circa 2,85 m, salvo in un disimpegno che è soppalcato, dove scende a 2,24 m. Gli affacci sono su via Fabio Gori per una camera, il soggiorno ed un balcone, e su corte condominiale a verde per due camere, un bagno, un balcone e il balconcino. Il secondo bagno è cieco.

L'immobile ha come pertinenze due posti auto scoperti (beni nn. 2 e 3) al civico n° 76, che è il posteggio condominiale, e non è dotato di accessori.

Il riscaldamento è autonomo, a termosifoni e con produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è posta sul balcone del soggiorno; è a norma e dotata della certificazione. È anche presente un impianto autonomo per raffrescamento/riscaldamento a pompa di calore, del tipo a motore esterno e due split interni, posti nel soggiorno e nella camera ovest. Gli impianti elettrico, idrico e del gas appaiono efficienti. Non è stata fornita la loro certificazione.

L'appartamento fa parte di un condominio, composto dalle palazzine ai civici dal n° 50 al n° 70 (palazzine A-F, a schiera).

Fermate bus per la stazione ferroviaria di Ostia Antica sono presenti a circa 500 m, ma questa si raggiunge anche a piedi in 18 minuti circa.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 113, Zona catastale 6, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita € 697,22, Piano 1.

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

Valore di stima del bene: € 157.600,00 - € 2.500,00 per ripristini: **€ 155.100,00.**

La relazione di stima è all'Allegato 8.

Bene N° 2 – Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano terra, numero 7B.

Posto auto scoperto all'interno di un posteggio condominiale recintato e dotato di cancello elettrico. Le foto sono all'Allegato 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 51, Zona catastale 6, Categoria C6, Classe 8, Consistenza 11 mq, Rendita € 23,86, Piano T.

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

Valore di stima del bene: € 4.600,00.

La relazione di stima è all'Allegato 8.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 70, edificio F, piano 1, interno 3	96,02 mq	1.641,38 €/mq	€ 157.600,00	100,00%	€ 155.100,00
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano T, numero 7B	2,69 mq	1.709,37 €/mq	€ 4.600,00	100,00%	€ 4.600,00
Valore di stima:					€ 159.700,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano terra, numero 8B.

Posto auto scoperto all'interno di un posteggio condominiale recintato e dotato di cancello elettrico. Le foto sono all'Allegato 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 52, Zona catastale 6, Categoria C6, Classe 8, Consistenza 11 mq, Rendita € 23,86, Piano T.

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

Valore di stima del bene: € 4.600,00.

La relazione di stima è all'Allegato 8.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 3 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano T, numero 8B	2,69 mq	1.709,37 €/mq	€ 4.600,00	100,00%	€ 4.600,00
Valore di stima:					€ 4.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1319/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 70, edificio F, piano 1, interno 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 113, Zona catastale 6, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita € 697,22, Piano 1	Superficie	96,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova nel complesso in discrete condizioni. Gli infissi interni ed esterni sono recenti ed in buone condizioni, le tinteggiature sono in condizioni ordinarie d'uso. Pavimenti, rivestimenti e impianti sono ben mantenuti.		
Descrizione:	L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale a tre piani fuori terra, con struttura a scheletro di cemento armato. È posto al primo piano del fabbricato. Vi si accede dalla scala interna condominiale, dotata di ascensore. L'ingresso pedonale è al civico n° 70. Le fotografie sono all'Allegato 1. L'appartamento è così composto: soggiorno con angolo cottura e ingresso, tre camere, due bagni, due disimpegni, soppalco ripostiglio, due balconi e balconcino. È fornito di tutte le utenze ed abitabile. Gli infissi esterni sono recenti, in legno a taglio termico con doppi vetri. Le porte interne sono recenti, laccate in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è blindato, impiallacciato in legno naturale. I pavimenti sono in ceramica. Le pareti perimetrali sono spesse da 38 a 28 cm circa. I soffitti sono alti circa 2,85 m, salvo in un disimpegno che è soppalcato, dove scende a 2,24 m. Gli affacci sono su via Fabio Gori per una camera, il soggiorno ed un balcone, e su corte condominiale a verde per due camere, un bagno, un balcone e il balconcino. Il secondo bagno è cieco. L'immobile ha come pertinenze due posti auto scoperti (beni nn. 2 e 3) al civico n° 76, che è il posteggio condominiale, e non è dotato di accessori. Il riscaldamento è autonomo, a termosifoni e con produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è posta sul balcone del soggiorno; è a norma e dotata della certificazione. È anche presente un impianto autonomo per raffrescamento/riscaldamento a pompa di calore, del tipo a motore esterno e due split interni, posti nel soggiorno e nella camera ovest. Gli impianti elettrico, idrico e del gas appaiono efficienti. Non è stata fornita la loro certificazione. L'appartamento fa parte di un condominio, composto dalle palazzine ai civici dal n° 50 al n° 70 (palazzine A-F, a schiera). Fermate bus per la stazione ferroviaria di Ostia Antica sono presenti a circa 500 m, ma questa si raggiunge anche a piedi in 18 minuti circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutat*.		

Bene N° 2 - Posto auto 7B			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano T, numero 7B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 51, Zona catastale 6, Categoria C6, Classe 8, Consistenza 11 mq, Rendita € 23,86, Piano T	Superficie	2,69 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto.
Descrizione:	Posto auto scoperto all'interno di un posteggio condominiale recintato e dotato di cancello elettrico. Le foto sono all'Allegato 1.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutat*.

LOTTO 2

Bene N° 3 - Posto auto 8B			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano T, numero 8B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 51, Zona catastale 6, Categoria C6, Classe 8, Consistenza 11 mq, Rendita € 23,86, Piano T	Superficie	2,69 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto.		
Descrizione:	Posto auto scoperto all'interno di un posteggio condominiale recintato e dotato di cancello elettrico. Le foto sono all'Allegato 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutat*.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FABIO GORI N° 70, EDIFICIO F, PIANO 1,
INTERNO 3

Trascrizioni

- . **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Roma il 26/10/2007
Reg. gen. 191232 - Reg. part. 47976
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

- . **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 09/09/2019
Reg. gen. 106662 - Reg. part. 74751
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FABIO GORI N° 76, PIANO T,
NUMERO 7B

Si veda il Bene n° 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FABIO GORI N° 76, PIANO T,
NUMERO 8B

Si veda il Bene n° 1.

ALLEGATI

- 1.** Fotografie dell'immobile (aggiornamento al 22/11/2021)
- 2.** Estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica dell'immobile (aggiornamento al 10/12/2021)
- 3.** Visura ipocatastale dell'immobile (aggiornamento al 09/11/2021)
- 4.** Concessione edilizia e stralcio del progetto approvato
- 5.** Elaborato grafico dello stato attuale e delle illegittimità (aggiornamento al 30/05/2022)
- 6.** Esiti Municipio e ADE
- 7.** Attestato di Prestazione Energetica (aggiornamento al 01/03/2022)
- 8.** Relazione di stima, con schede dei beni comparabili (aggiornamento al 24/02/2022)
- 9.** Modulo verifica iniziale (aggiornamento 27/01/2021)