
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giulianelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 460/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 460/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 439.312,00	19

INCARICO

In data 27/09/2023, il sottoscritto Ing. Giulianelli Mario, con studio in Via Campodimele, 55 - 00189 - Roma (RM), email gmgiulianelli@hotmail.com, PEC m.giulianelli@pec.ording.roma.it, Tel. , Fax 06233 238363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2023 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) - Largo Boccea 11, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento sito in Roma Largo di Boccea civico 11, nel territorio del Municipio Roma XIII, facente parte di un grande edificio condominiale posto in angolo tra la Via di Boccea e la Circonvallazione Cornelia in corrispondenza di Piazza Giureconsulti, elevantesi per sei piani fuori terra e composto da 14 unità immobiliari ad uso residenziale e da una serie di negozi collocati al piano stradale.

Detto appartamento, della superficie catastale di mq 148, è sito al piano primo ed è contraddistinto con l'iterno n. 3; lo stesso, catastalmente originariamente consistente di 8 vani catastali e, sempre originariamente articolato in ingresso, 5 camere, cucina, doppi servizi e terrazzi (come da Planimetria catastale allegata), risulta attualmente diversamente articolato internamente, al fine di un suo utilizzo come affittacamere, e si articola in ingresso, cucina, 7 camere di cui 5 dotate di bagno autonomo e due terrazzi (come risulta dalla allegata Planimetria dello stato di fatto)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Boccea 11, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con vano scala condominiale, appartamento int. 1, appartamento int. 2, distacco su Largo Boccea, distacco su Largo Giureconsulti e distacco su Via Circonvallazione Cornelia s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	3,00 m	1
Balconi a livello	8,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				145,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 375, Part. 197, Sub. 13, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 VANI Piano 1
Dal 19/12/1975 al 18/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 375, Part. 197, Sub. 13, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Piano 1
Dal 05/12/1986 al 26/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 375, Part. 197, Sub. 13, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani

		Rendita € 1.735,30 Piano 1
Dal 26/07/2007 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 375, Part. 197, Sub. 13, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 1.735,30 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	375	197	13	5	A2	3	8 vani	148 mq	1735,3 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

L'immobile staggito, catastalmente consistente di 8 vani catastali ed originariamente articolato in ingresso, 5 camere, cucina, doppi servizi e terrazzi (come da Planimetria catastale allegata), risulta attualmente diversamente articolato internamente, per essere stato oggetto di lavori di ristrutturazione interna che non risultano essere stati autorizzati, al fine di un suo utilizzo come affittacamere, e si articola in ingresso, cucina, 7 camere di cui 5 dotate di bagno autonomo e due terrazzi (come risulta dalla allegata Planimetria dello stato di fatto).

Si tratta tuttavia di opere interne, corrispondenti ad abusi sanabili e per la cui regolarizzazione sarà necessario procedere ad una CILA in sanatoria da parte dell'aggiudicatario.

Le relative spese sono state valutate e indicate in detrazione al valore di stima. In alternativa l'aggiudicatario potrà procedere al ripristino dello status quo ante.

In entrambi i casi la spesa prevista è stimabile in € 5.000,00 cifra della quale si è tenuto conto nella determinazione del valore finale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle parti comuni e del bene pignorato, valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore)

-NORMALE;

• Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche [idrico, termico ed elettrico) - MEDIOCRE.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato rilievo fotografico redatto dallo scrivente Esperto stimatore.

L'edificio realizzato sulla particella 197 del foglio 375, ove è collocato il bene staggito, è edificato su lotto di terreno della superficie di circa mq 700,00. Tutta l'area è coperta da costruzioni o marciapiedi.

Il collegamento verticale nell'edificio è garantito da una rampa di scala rettilinea e un ascensore.

L'accesso pedonale e all'androne-dell'edificio avviene tramite corte pedonale con accesso da Largo di Boccea n. 11;

l'androne appare di gradevole aspetto.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature perimetrali in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata esternamente con tonalità terra rossa chiara con marcapiani scuri.

L'intera costruzione nelle sue parti comuni interne ed esterne da stima visiva si manifesta in normale stato manutentivo e senza particolari caratteristiche di pregio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio del quale è porzione l'immobile staggito è costituito da un piano cantine e sei piani fuori terra, comprensivi del piano copertura.

Detto edificio è stato edificato negli anni 1954/57 con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali del tipo a cassetta intonacate il tutto con caratteristiche costruttive tradizionali e tipiche del periodo di edificazione per le costruzioni del tipo civile medio.

Il collegamento verticale è garantito da una rampa di scale di forma regolare con pianerottolo intermedio e da un ascensore di adeguate dimensioni.

L'androne dell'edificio è di gradevole aspetto e ben tenuto con pavimentazione in marmo e zoccolatura perimetrale sempre in materiale lapideo.

L'esterno dell'edificio all'attualità presenta un grado di vetustà limitato.

L'appartamento in questione è sito al piano primo e si articola attualmente in ingresso, cucina, 7 camere di cui 5 dotate di bagno autonomo e due terrazzi (come risulta dalla allegata Planimetria dello stato di fatto).

I pavimenti sono in marmette di gres ceramico in alcuni ambienti comuni e in tipo veneziano nelle camere. Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate con intonaco civile tinteggiato. I terrazzi a livello esterni sono pavimentati con mattonelle in clincher ceramico.

La componentistica generale elettrica, idrica e termica da ispezione visiva necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è stato oggetto di interventi interni, peraltro senza autorizzazione, da parte della proprietà, che hanno modificato l'appartamento originario in una serie di camere quasi tutte dotate di bagno autonomo, con

in comune il locale cucina e l'ingresso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1975 al 18/10/2005	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DIMITA COAD. NOTAIO VANNAR	19/12/1975	26185	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/10/2005 al 26/07/2007	**** Omissis ****	SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO GASPARINI	10/10/2005			2589	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2007	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IEVA Marco	26/07/2007	7305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1			
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 06/02/2006 - Registro Particolare 7524 Registro Generale 12967
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/335 del 24/11/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 21/05/2007 - Registro Particolare 33530 Registro Generale 95156
Pubblico ufficiale IEVA MARCO Repertorio 7197/2946 del 14/05/2007
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 27/07/2007 - Registro Particolare 53944 Registro Generale 137823
Pubblico ufficiale IEVA MARCO Repertorio 7305/3025 del 26/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. TRASCRIZIONE del 27/07/2007 - Registro Particolare 53945 Registro Generale 137824
Pubblico ufficiale IEVA MARCO Repertorio 7305/3025 del 26/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 27/07/2007 - Registro Particolare 35630 Registro Generale 137825
Pubblico ufficiale IEVA MARCO Repertorio 7306/3026 del 26/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. ISCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 6516 Registro Generale 24034
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 101901/97 del 13/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 12971 del 22/06/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. ISCRIZIONE del 06/07/2011 - Registro Particolare 15544 Registro Generale 76114
Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 7282/4998 del 30/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

8. ISCRIZIONE del 14/09/2012 - Registro Particolare 12583 Registro Generale 90751

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 12677/2012 del 16/05/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6507 del 06/03/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. TRASCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 39855 Registro Generale 54109

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17413 del 02/04/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. TRASCRIZIONE del 09/06/2023 - Registro Particolare 52975 Registro Generale 72443

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 9894 del 18/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti> (Città Consolidata) T1" articoli 44, 45, 46 e specificatamente:

Articoli

Art. 44, Art. 45, Art. 46

Art. 44 - Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

a. mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;

b. conservazione degli edifici di valore architettonico;

c. miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d. qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e. presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a. Tessuti;

b. Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

a. tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articoli del presente Capo;

b. tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite un'pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art.9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a. gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b. gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a. gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b. gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c. gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

a. Abitative;

b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c. Servizi;

d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e. Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f. Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a. ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b. insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c. insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".8.

Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le particomuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.9.

Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare

autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come diseguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)1.

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;

nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:

a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;

b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;

c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;

b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);

c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti;

d.gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;

e.gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori edell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f.per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.4.

Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. Abitative;

b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c. Servizi;

d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b;

e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato edificato in base al progetto n. 19797 del 1954 approvato in data 06/12/1955 e successiva variante n. 478 del 1956 per il quale è stata rilasciata dal Comune di Roma la licenza edilizia n. 478 del 11 febbraio 1957.

L'abitabilità del fabbricato di cui è porzione il bene staggito, richiesta con protocollo n. 28257 del 1956, risulta essere stata rilasciata dal Comune di Roma alla Coop. Edilizia " " in data 07/06/1958 con n. 723.

Sull'immobile in parola risultano essere state eseguite, dalla precedente proprietà, opere in assenza di titolo abilitativo relativamente alle quali è stata rilasciata dal Comune di Roma concessione in sanatoria n. 164552 in data 18 marzo 1999 (protocollo n. 000243070/1986).

L'immobile staggito risulta essere stato successivamente oggetto di opere interne di ristrutturazione senza titolo autorizzativo ma che risultano sanabili tramite CILA in sanatoria. L'aggiudicatario potrà pertanto procedere o al ripristino dello stato quo ante oppure alla sanatoria dei detti abusi edilizi.

In entrambi i casi la spesa prevista è stimabile in € 5.000,00 cifra della quale si è tenuto conto nella determinazione del valore.

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.

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) - Largo Boccea 11, interno 3, piano 1
 Si tratta di un appartamento sito in Roma Largo di Boccea civico 11, nel territorio del Municipio Roma XIII, facente parte di un grande edificio condominiale posto in angolo tra la Via di Boccea e la Circonvallazione Cornelia in corrispondenza di Piazza Giureconsulti, elevantesi per sei piani fuori terra e composto da 14 unità immobiliari ad uso residenziale e da una serie di negozi collocati al piano stradale. Detto appartamento, della superficie catastale di mq 148, è sito al piano primo ed è contraddistinto con l'iterno n. 3; lo stesso, catastalmente originariamente consistente di 8 vani catastali e, sempre originariamente articolato in ingresso, 5 camere, cucina, doppi servizi e terrazzi (come da Planimetria catastale allegata), risulta attualmente diversamente articolato internamente, al fine di un suo utilizzo come affittacamere, e si articola in ingresso, cucina, 7 camere di cui 5 dotate di bagno autonomo e due terrazzi (come risulta dalla allegata Planimetria dello stato di fatto)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 375, Part. 197, Sub. 13, Zc. 5, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 522.720,00
 La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e viene effettuata con il procedimento di stima sintetico.
 Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma C.p.C., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare. Per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:
 - Indagini di mercato presso agenzie immobiliari
 - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
 - Borsino immobiliare di Roma;
 - listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma;
 - Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate.
 I valori ricavati dalle indagini di mercato, comparati e mediati con i valori ricavati dalle citate fonti dalle seguenti ulteriori fonti, porta in definitiva ad identificare un valore medio unitario per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in questione, pari a €/mq 3.600,00.
 Dal valore stimato di € 522.720,00 viene detratta la somma di € 5.000 per la pratica di sanatoria in relazione alle opere interne abusivamente realizzate in assenza di regolare comunicazione/autorizzazione ovvero per l'eventuale ripristino dello status quo ante.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Largo	145,20 mq	3.600,00 €/mq	€ 522.720,00	100,00%	€ 522.720,00

Boccea 11, interno 3, piano 1					
				Valore di stima:	€ 522.720,00

Valore di stima: € 522.720,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 439.312,00

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 02/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giulianelli Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - CERTIFICATO CATASTALE
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIA ATTUALE - OPERE ABUSIVE INTERNE
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - VISURA AGIBILITA'

- ✓ Altri allegati
- ✓ N° 9 Altri allegati - TAVOLA DI PRG
- ✓ N° 10 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CTU

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Boccea 11, interno 3, piano 1
Si tratta di un appartamento sito in Roma Largo di Boccea civico 11, nel territorio del Municipio Roma XIII, facente parte di un grande edificio condominiale posto in angolo tra la Via di Boccea e la Circonvallazione Cornelia in corrispondenza di Piazza Giureconsulti, elevantesi per sei piani fuori terra e composto da 14 unità immobiliari ad uso residenziale e da una serie di negozi collocati al piano stradale. Detto appartamento, della superficie catastale di mq 148, è sito al piano primo ed è contraddistinto con l'itero n. 3; lo stesso, catastalmente originariamente consistente di 8 vani catastali e, sempre originariamente articolato in ingresso, 5 camere, cucina, doppi servizi e terrazzi (come da Planimetria catastale allegata), risulta attualmente diversamente articolato internamente, al fine di un suo utilizzo come affittacamere, e si articola in ingresso, cucina, 7 camere di cui 5 dotate di bagno autonomo e due terrazzi (come risulta dalla allegata Planimetria dello stato di fatto) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 375, Part. 197, Sub. 13, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti> (Città Consolidata) T1" articoli 44, 45, 46 e specificatamente: Articoli Art. 44, Art. 45, Art. 46
Art. 44 - Norme generali 1.Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2.All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a.mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b.conservazione degli edifici di valore architettonico; c.miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d.qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e.presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3.La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a.Tessuti; b.Verde privato. 4.Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a.tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b.tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5.Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite unapluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1.Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2.I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3.Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art.9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a.gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b.gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft

rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a. gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b. gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c. gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a. Abitative; b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c. Servizi; d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e. Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f. Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a. ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b. insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c. insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le particomuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come diseguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1) 1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite

dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse. 2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici: a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente; b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati; c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza; b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft); c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti; d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato; e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento a tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori ed dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d). 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a. Abitative; b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c. Servizi; d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b; e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f. Parcheggi non pertinenziali.

Prezzo base d'asta: € 439.312,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 460/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 439.312,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo Boccea 11, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 375, Part. 197, Sub. 13, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	145,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle parti comuni e del bene pignorato, valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) -NORMALE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche [idrico, termico ed elettrico) - MEDIOCRE. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato rilievo fotografico redatto dallo scrivente Esperto stimatore. L'edificio realizzato sulla particella 197 del foglio 375, ove è collocato il bene staggito, è edificato su lotto di terreno della superficie di circa mq 700,00. Tutta l'area è coperta da costruzioni o marciapiedi. Il collegamento verticale nell'edificio è garantito da una rampa di scala rettilinea e un ascensore. L'accesso pedonale e all'androne-dell'edificio avviene tramite corte pedonale con accesso da Largo di Boccea n. 11; l'androne appare di gradevole aspetto. La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature perimetrali in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata esternamente con tonalità terra rossa chiara con marcapiani scuri. L'intera costruzione nelle sue parti comuni interne ed esterne da stima visiva si manifesta in normale stato manutentivo e senza particolari caratteristiche di pregio.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento sito in Roma Largo di Boccea civico 11, nel territorio del Municipio Roma XIII, facente parte di un grande edificio condominiale posto in angolo tra la Via di Boccea e la Circonvallazione Cornelia in corrispondenza di Piazza Giureconsulti, elevantesi per sei piani fuori terra e composto da 14 unità immobiliari ad uso residenziale e da una serie di negozi collocati al piano stradale. Detto appartamento, della superficie catastale di mq 148, è sito al piano primo ed è contraddistinto con l'iterno n. 3; lo stesso, catastalmente originariamente consistente di 8 vani catastali e, sempre originariamente articolato in ingresso, 5 camere, cucina, doppi servizi e terrazzi (come da Planimetria catastale allegata), risulta attualmente diversamente articolato internamente, al fine di un suo utilizzo come affittacamere, e si articola in ingresso, cucina, 7 camere di cui 5 dotate di bagno autonomo e due terrazzi (come risulta dalla allegata Planimetria dello stato di fatto)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		