
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

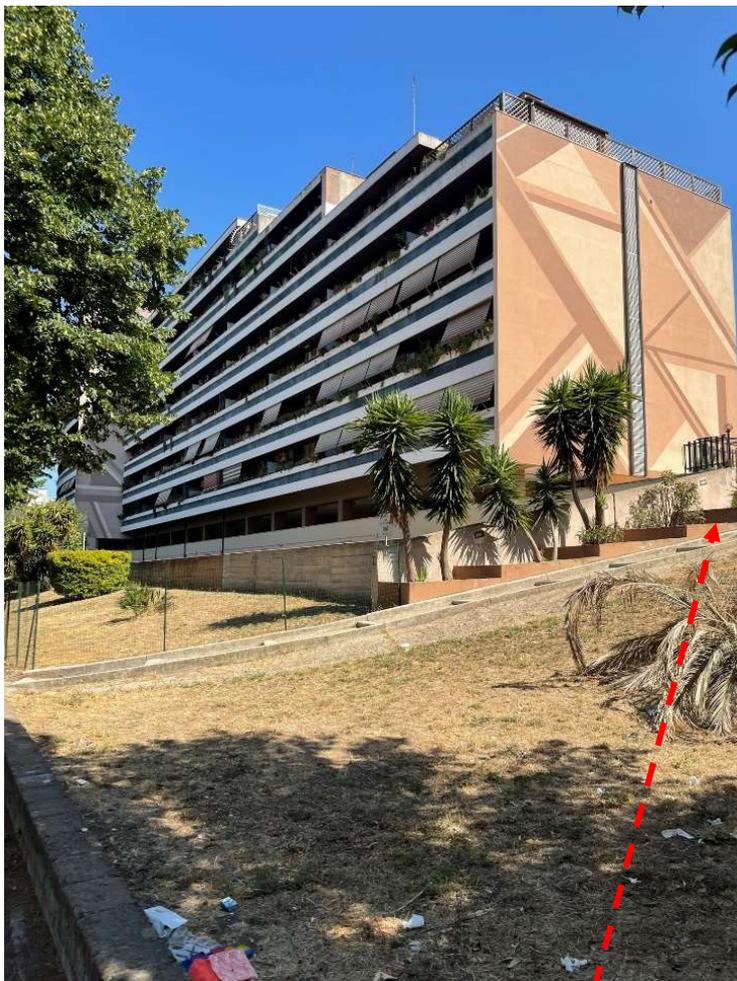
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giovanni Carofei, nell'Esecuzione Immobiliare **407/2021** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Viale Eroi di Cefalonia n. 160

SOMMARIO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 – BENE n° 2 – viale eroi di cefalonia n. 160, edif. e5, p. s1, int. 6 ..	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-s1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia N. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1	7
Bene N° 2 – posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edif E5, int. 6, p. S1.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	8
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia N. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	8
Parti Comuni.....	9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 - Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1.....	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 407/2021 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.000,00	21

INCARICO

In data 04/06/2022, il sottoscritto Arch. Giovanni Carofei, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), e-mail arch.giovannicarofei@gmail.com, PEC arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edif. E5, sc. G, int. 11, p. 6-S1 (appartamento e cantina)
- Bene N° 2 - Posto auto coperto in Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edif. E5, int. 6, p. S1.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1

Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (appartamento, cantina e posto auto), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Spinaceto, Viale Eroi di Cefalonia n. 160. La località, posta nel quadrante sud della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, non di pregio, così come la palazzina contenente l'unità immobiliare pignorata, oggetto della presente valutazione. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Pontina, e Via Cristoforo Colombo, sulle quali si innestano le altre strade secondarie della zona. Dette arterie, sono considerate di alto scorrimento. Viale Eroi di Cefalonia, è raggiungibile da entrambe le suindicate vie di alto scorrimento. Il civico n. 160 di viale Eroi di Cefalonia, contenente il portone esterno di accesso alle scale G, H, I, L, é posto lateralmente alla via, in posizione più elevata rispetto al piano stradale, dal quale è separato da una gradinata. Su Via E. di Cefalonia, sono presenti esercizi commerciali, mentre, quelli di prima necessità sono ubicati nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite pignorato, oggetto di valutazione, risulta ultimato verso la metà degli anni Settanta, tipologia edificio intensivo a sviluppo lineare, formato da un piano terra piloty, sul quale sono ubicati gli accessi ai vari corpi scala G, H, I, L, sette piani in elevazione, più la soprastante copertura piana. Un piano primo seminterrato contenente i posti auto, e i locali cantina, tra i quali quelli pertinenziali al cespite pignorato ed un secondo piano seminterrato con altri posti auto. Al piano 1 seminterrato si accede oltre che dall'interno dell'edificio, attraverso l'ascensore e dei vani scala dedicati, anche dalla rampa carrabile sbarcante su Via Eroi di Cefalonia, dopo il civico 160 in questione. Il fabbricato è dotato di ascensore che dal piano terra raggiunge tutti i piani inclusi quello seminterrato. Mentre il vano scala condominiale si arresta al piano terra e per raggiungere i piani sottostanti, è necessario raggiungere un vano scala dedicato, o l'ascensore suindicato. Il portone condominiale della scala G, di accesso anche per il cespite pignorato, è ubicato al piano piloty (terra), in posizione più elevata rispetto al piano stradale, come sopra descritto. L'edificio contenente l'unità immobiliare pignorata, si sviluppa al piano terra, sette piani in elevazione, più la copertura piana, e due piani seminterrati, p.S1 e p.S2. Struttura portante in cemento armato, finita esternamente ad intonaco tinteggiato per la maggior parte.

L'appartamento Edificio 5, scala G, int.11, p.6, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due stanze da letto, due bagni e due balconi a livello.

Il locale cantina, p.S1, (*identificato all'esterno con n. 109, corrispondente al subalterno catastale dell'appartamento pignorato*), al momento del sopralluogo risultava così conformato: unico ambiente di forma regolare, con accesso dal corridoio distributivo di accesso alle cantine.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1

posto auto coperto, ubicato al piano S1, int. 6 di forma regolare, senza porta basculante, con facilità di manovra, di dimensioni tali da ospitare una autovettura di medie dimensioni. Risulta raggiungibile tramite una rampa carrabile, con cancello elettrico, su viale Eroi di Cefalonia e dall'interno dell'edificio attraverso l'ascensore fino al piano terra, mentre l'ultimo tratto, attraverso la rampa di scale dedicata.

Il posto auto coperto (non in autorimessa), int. 6, p.S1, al momento del sopralluogo risultava così conformato: piazzola di forma rettangolare, per una autovettura di medie dimensioni, privo di porta basculante di chiusura (*come i restanti posti auto presenti al piano*).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edif. E5, sc. G, int. 11, p. 6-S1 e locale cantina, p. S1;
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edif. E5, int. 6, p. S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 – BENE N° 2 – VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIF. E5, P. S1, INT. 6

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1

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)

Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** (RM) del 13/04/2010, rep. n. 15914/12297 - Trascritto il 21.04.2010 ai n.ri 47600/27038 piena proprietà quota 1/1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1

- L'appartamento parte dell'edificio E5, scala G, p.6, int. 11, confina: vano scala e con distacchi per più lati, con appartamento int. 11 della scala F e con l'interno 12 della scala "G";

- L'annesso locale cantina, p.S1, confina: corridoio di accesso e con distacchi, con cantine annesse all'appartamento "G8" e annessa al "G12".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1

- il posto auto, al p.S1, int. 6, confina: area di manovra, con posto auto contraddistinto con il numero 7 e con distacchi, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	70,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,80 m	6 - sc. G- int. 11
balconi	20,00 mq	22,00 mq	0,30	6,60 mq	0,00 m	6
cantina	5,00 mq	5,50 mq	0,10	0,55 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				92,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	12,00 mq	12,70 mq	0,80	10,16 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,16 mq		

Il bene non é comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1992 al 13/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1150, Part. 2291, Sub. 109, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Piano 6-S1
Dal 13/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1150, Part. 2291, Sub. 109, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 906,38 Piano 6-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIF E5, INT. 6, P. S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1992 al 13/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1150, Part. 2291, Sub. 157, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 mq Piano S1
Dal 13/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1150, Part. 2291, Sub. 157, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. mq. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1 int. 6

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1150	2291	109	6	A2	5	6,5 vani	92 mq	906,38 €	6-S1		

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si accertava la corrispondenza tra la distribuzione interna rappresentata nella pianta catastale e quella dello stato attuale dei luoghi. Ad eccezione di piccoli abbattimenti di tramezzi, che comunque non hanno inficiato sulla distribuzione. I dati catastali elencati nella visura catastale, si riferiscono all'appartamento (p. 6) e la cantina (p.S1).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1150	2291	157	6	C6	11	12 mq	12 mq	41,52 €	S1 - int. 6		

Corrispondenza catastale

lo stato attuale del posto auto, rilevato in sede di sopralluogo, è conforme alla pianta catastale in atti.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6 - BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere. Il cespite pignorato risulta nella disponibilità del debitore esecutato

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 - BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1

L'appartamento pignorato e le relative pertinenze (posto auto e cantina) versano in stato manutentivo normale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1

Il cespite pignorato e le pertinenze sono inseriti in un contesto condominiale, con parti comuni ai restanti condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1

Le principali finiture sono le seguenti: - struttura portante in cemento armato; - tamponature esterne in muratura con finitura esterna prevalente ad intonaco tinteggiato; copertura piana; - parapetti dei balconi in ferro e vetro ed all'esterno lungo il prospetto, con rivestimenti cementizi; - tramezzature interne in muratura con finitura ad intonaco civile e tinteggiate; - infissi esterni metallici con vetro semplice; avvolgibili in pvc; - impianto termico autonomo, con alloggiamento caldaia sul balcone prospettante verso la cucina e scaldabagno nel secondo bagno per la produzione di acqua calda; - pavimento in monocottura; ceramiche e rivestimenti in un bagno, nel secondo mattonelle di scarsa qualità; - porte interne in legno con sopra luce; - impianto elettrico, citofonico, idrosanitario, presenti; - impianto climatizzazione con split nel solo soggiorno; - porta di ingresso principale blindata; DOTAZIONI - pertinenze: posto auto coperto al p. S1 con accesso carrabile dalla rampa condominiale, con cancello azionabile elettricamente, posto su Via Eroi di Cefalonia - pavimentato con asfalto; - locale cantina al p.S1 con pavimento in mattonelle di scadente qualità e pareti tinteggiate, porta di accesso in legno, di scadente qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1.

L'appartamento pignorato risulta abitato dalla debitrice esecutata, così come le pertinenze cantina e posto auto coperto, risultano nella disponibilità della stessa.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1992 al 13/04/2010	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Giacobini Notaio in Roma	15/07/1992	20627	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	22/07/1992	59155	34344
Dal 13/04/2010	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Fontecchia Notaio in Albano Laziale (RM)	13/04/2010	15914	12297
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	21/04/2010	47600	27038

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 21/04/2010
Reg. gen. 47601 - Reg. part. 11047
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Andrea Fontecchia di Albano Laziale (RM)
Data: 13/04/2010
N° repertorio: 15915
N° raccolta: 12298

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 23/04/2021
Reg. gen. 51611 - Reg. part. 35802
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1.

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede: (*visura P.R.G. del 13/07/2022 - IX DIP. Roma Capitale, Ricevuta di Pagamento n. PP2022000001535383 del 12.07.2022*).

P.R.G. Sistemi e Regole 1:10.000:

Sistema insediativo - T3 Città Consolidata. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera. All'interno del Programma integrato PO1 Spinaceto (N.T.A. Art. 44, 45, 48, 50)

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione

Carta Qualità: Nessuna prescrizione

Piano di Zona 46 Spinaceto, approvato con DMLLPP 3266/1964; Variante DECES 2005, approvata con DCC n. 175/2005.

P.T.P.R. (*edizione 2021- sito Regione Lazio*) TAV. 29

TAV. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio -

Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B - Beni Paesaggistici -

aree urbanizzate del PTPR

TAV. C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale

Beni del patrimonio Culturale: "tessuto urbano"

Sistemi di insediamento contemporaneo: "beni areali"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Licenza edilizia n. 1226 del 24.11.1975 Rilasciata dal Comune di Roma.

Domanda di Voltura della Licenza edilizia, prot. n. 9457 del 14.03.1977.

Dall'atto di Provenienza si evince:

Omissis...

ARTICOLO 6

La parte alienante, come sopra rappresentata, con riferimento alla vigente normativa urbanistica, ammonita da me Notaio ai sensi dell'art. 76, comma 3, del Testo Unico, approvato con D.P.R. n. 445/2000, sulle responsabilità. pena li in caso di dichiarazioni false o mendaci, sotto la sua personale responsabilità, dichiara che l'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, è stata realizzata in virtù di licenza di costruzione n. 1226, rilasciata dal Comune di Roma in data 24 novembre 1975.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara inoltre:

a) che per le uniche opere realizzate nell'edificio in oggetto in assenza di idoneo provvedimento autorizzativo comunale ed al fine di una completa regolarizzazione urbanistica dell'edificio stesso, ha

presentato al Comune di Roma - Ripartizione XV, apposita ed idonea domanda di sanatoria in data 18 maggio 1992 protocollo n.34337;

b) che è stata integralmente pagata in unica soluzione l'oblazione autoliquidata conseguente alla domanda di sanatoria in oggetto della complessiva somma di Lire 2.067.000, con versamento sul c/c postale n. 255000, eseguito in data 14 maggio 1992, bollettino VCC 0145, presso l'Ufficio Postale di Roma - Succ. 5;

c) che non è stato mai contestato dalle competenti Autorità alcun provvedimento sanzionatorio comminato ai sensi delle norme di legge richiamate dal l'art. 41, comma 1, della suddetta Legge n. 47/1985.

d) che non è stato tuttora emanato il formale provvedimento di concessione in sanatoria senza che siano comunque intervenute interruzioni di termini che abbiano influito sul perfezionamento del provvedimento amministrativo;

e) che per detta domanda, trattandosi di immobile non soggetto ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge n. 47/1985 né ricorrendo l'ipotesi dell'art. 40, comma 1, di detta Legge, si è per tanto integrata la fattispecie di "sanatoria per silenzio - assenso", prevista dall'art. 35, comma 12, della citata Legge, stante il decorso dei termini ed il verificarsi di tutti i presupposti della Legge stessa. La società venditrice, come sopra rappresentata, si obbliga espressamente, nei confronti dell'attuale parte acquirente, di pagare al Comune di Roma, al fine del rilascio della concessione in sanatoria conseguente alla domanda di cui al la precedente lettera a), qualsiasi somma dovesse essere richiesta dal suddetto Comune a titolo di contributi concessori, e ciò con espresso esonero per la stessa parte acquirente da ogni e qualsiasi obbligo e responsabilità.

Archivio Progetti DIPAU Roma Capitale:

in data 11.08.2022, richiesta n. 106795/2022, lo scrivente ha visionato il fascicolo del progetto approvato, riscontrando la corrispondenza con le piante catastali in atti. Lo stato attuale dei luoghi dell'appartamento pignorato, invece, differisce per qualche piccola variazione di seguito descritta.

U.O. Condono Edilizio:

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente all'U.O. Condono Edilizio Roma Capitale, in data 21.06.2022, a conferma dell'esistenza della suindicata domanda di condono edilizio presentata a suo tempo dal costruttore. L'U.O. rispondeva, confermandone l'esistenza, della Istanza di Condono Edilizio prot. n. 34337 del 18.05.1992, elencando una serie di istanze correlate, relative al fabbricato, in nessuna delle quali, si evince il nominativo della debitrice esecutata, ed i dati catastali dei cespiti pignorati. Pertanto, sulla base delle risultanze delle U.O. Condono Edilizio, i beni pignorati, non risulterebbero rientranti nell'Istanza di Condono edilizio suindicata, presentata a suo tempo dal costruttore.

Agibilità:

In data 06.07.2022, lo scrivente esperto inviava una richiesta, per mezzo PEC, al DIP. IX PAU, Roma Capitale, di accesso agli atti amministrativi, per la verifica dell'esistenza di agibilità, riguardante il fabbricato contenente il cespite pignorato. In data 14.07.2022, veniva protocollata con il n. QI/2022/0120767. Alla data della presente Relazione Peritale, lo scrivente esperto, non ha ricevuto alcuna risposta al quesito, da parte del Dipartimento.

Descrizione irregolarità riscontrate nell'appartamento: all'interno dell'appartamento sono state riscontrate piccole variazioni rispetto alla pianta catastale, ovvero:

- abbattimento tramezzo fronte ingresso principale (ospitante in origine un armadio a muro);
- abbattimento spallette laterali in muratura, poste prima dell'accesso al soggiorno;
- spostamento porta di accesso della cucina, posta lateralmente, nella pianta catastale, di fatto con varco formato da un arco in muratura, in asse con il soggiorno.

Procedura di regolarizzazione variazioni distributive interne:

Trattandosi di piccole variazioni, non configurabili come abusi edilizi, la loro regolarizzazione, potrà avvenire con la presentazione di una CILA Tardiva e conseguente variazione catastale. Il costo di tale operazione viene detratto dal valore di stima, alla voce deprezzamenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo scrivente esperto, precisa che non ha potuto redigere l'APE, per mancata consegna dei documenti richiesti al debitore, che la normativa vigente, impone di allegare all'APE, pena l'improcedibilità del deposito dell'APE alla Regione Lazio.

Pertanto, prima della vendita, la redazione dell'APE, ed il deposito presso la Regione Lazio, rimarrà a carico dell'eventuale aggiudicatario del lotto in questione (spesa detratta alla voce deprezzamenti).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, SCALA G, INTERNO 11, PIANO 6-S1 - BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE EROI DI CEFALONIA N. 160, EDIFICIO E5, INTERNO 6, PIANO S1

Il Condominio Viale Eroi di Cefalonia 160/G, risulta amministrato dal Sig. **** Omissis **** (Amm.re pro tempore) - tel. **** Omissis **** - cell. **** Omissis **** - e-mail: **** Omissis ****

rata condominio: €. 162,00 a bimestre

A seguito di una e-mail inviata all'Amministratore di Condominio, in data 26.07.2022, alla data della presente Relazione Peritale, lo scrivente esperto non ha avuto alcun riscontro dallo stesso. Pertanto, non ha conoscenza di eventuali vincoli od oneri condominiali gravanti in capo al debitore.

L'importo della rata mensile suindicata, è stata comunicata dalla debitrice eseguita in occasione del sopralluogo sul cespite.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (appartamento, cantina e posto auto), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Spinaceto, Viale Eroi di Cefalonia n. 160. La località, posta nel quadrante sud della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, non di pregio, così come la palazzina contenente l'unità immobiliare pignorata, oggetto della presente valutazione. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Pontina, e Via Cristoforo Colombo, sulle quali si innestano le altre strade secondarie della zona. Dette arterie, sono considerate di alto scorrimento. Viale Eroi di Cefalonia, è raggiungibile da entrambe le suindicate vie di alto scorrimento. Il civico n. 160 di viale Eroi di Cefalonia, contenente il portone esterno di accesso alle scale G, H, I, L, è posto lateralmente alla via, in posizione più elevata rispetto al piano stradale, dal quale è separato da una gradinata. Su Via E. di Cefalonia, sono presenti esercizi commerciali, mentre, quelli di prima necessità sono ubicati nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite pignorato, oggetto di valutazione, risulta ultimato verso la metà degli anni Settanta, tipologia edificio intensivo a sviluppo lineare, formato da un piano terra piloty, sul quale sono ubicati gli accessi ai vari corpi scala G, H, I, L, sette piani in elevazione, più la soprastante copertura piana. Un piano primo seminterrato contenente i posti auto, e i locali cantina, tra i quali quelli pertinenti al cespite pignorato ed un secondo piano seminterrato con altri posti auto. Al piano 1 seminterrato si accede oltre che dall'interno dell'edificio, attraverso l'ascensore e dei vani scala dedicati, anche dalla rampa carrabile sbarcante su Via Eroi di Cefalonia, dopo il civico 160 in questione. Il fabbricato è dotato di ascensore che dal piano terra raggiunge tutti i piani inclusi quello seminterrato. Mentre il vano scala condominiale si arresta al piano terra e per raggiungere i piani sottostanti, è necessario raggiungere un vano scala dedicato, o l'ascensore suindicato. Il portone condominiale della scala G, di accesso anche per il cespite pignorato, è ubicato al piano piloty (terra), in posizione più elevata rispetto al piano stradale, come sopra descritto. L'edificio contenente l'unità immobiliare pignorata, si sviluppa al piano terra, sette piani in elevazione, più la copertura piana, e due piani seminterrati, p.S1 e p.S2. Struttura portante in cemento armato, finita esternamente ad intonaco tintecciato per la maggior parte.

L'appartamento Edificio 5, scala G, int.11, p.6, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due stanze da letto, due bagni e due balconi a livello. **Il locale cantina**, p.S1, (identificato all'esterno con n. 109, corrispondente al subalterno catastale dell'appartamento pignorato), al momento del sopralluogo risultava così conformato: unico ambiente di forma regolare, con accesso dal corridoio distributivo di accesso alle cantine;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2291, Sub. 109, Zc. 6, Categoria A2

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

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, int. 6, piano S1. posto auto coperto, ubicato al piano S1, int. 6 di forma regolare, senza porta basculante, con facilità di manovra, di dimensioni tali da ospitare una autovettura di medie dimensioni. Risulta raggiungibile tramite rampa carrabile, con cancello elettrico, su viale Eroi di Cefalonia e dall'interno dell'edificio attraverso l'ascensore fino al piano terra, mentre l'ultimo tratto, con la rampa di scale dedicata.

Il posto auto coperto (non in autorimessa), int. 6, p.S1, al momento del sopralluogo risultava così conformato: piazzola di forma rettangolare, per una autovettura di medie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2291, Sub. 157, Zc. 6, Categoria C6

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

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = V_m * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

Dove:

V_m = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluenza o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

Banca Dati OMI Agenzia Entrate I° sem. 2022

cod. zona E 21 Fascia: Suburbana/Spinaceto Tor De' Cenci (Viale degli Eroi di Cefalonia)

Microzona 177

abitazioni civili (stato normale) €./mq. 1.650 (min) – €./mq. 2.350 (max)

posto auto coperto (stato normale) €./mq. 550 (min) - €./mq. 800 (max)

K = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$

V_u = (valore unitario medio ponderato)

K_1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K_2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K_3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);

K_4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K_5 = stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);

K_6 = appetibilità sul mercato

$K_1 = 1,00$; $K_2 = 1,05$; $K_3 = 1,00$; $K_4 = 1,00$; $K_5 = 1,05$; $K_6 = 1,00$ **K = 1,10**

$V_u = V_m \times K = \text{€./mq. } 2.000 \times 1,10 = \text{€./mq. } 2.200$ (Valore unitario medio ponderato appartamento)

$V_u = V_m \times K = \text{€./mq. } 700,00 \times 1,10 = \text{€./mq. } 770$ (Valore unitario medio ponderato posto auto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1	92,15 mq	2.200,00 €/mq	€ 202.730,00	100,00%	€ 202.730,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1	10,16 mq	750,00 €/mq	€ 7.620,00	100,00%	€ 7.620,00
				Valore di stima:	€ 210.350,00

Valore di stima: € 210.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10,00	%
CILA tardiva (regolarizzazione abbattimento tramezzi)	1800,00	€
redazione APE	250,00	€

Valore finale di stima: € 187.265,00 in cifra tonda € 190.000,00

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 26/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - copia atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - copia estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - copia piante catastali (appartamento e cantina; posto auto)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - copia visure catastali
- ✓ N° 5 Foto - copia rilievo fotografico
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - copia stralcio progetto approvato

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1 – **Bene N° 2** – posto auto coperto a Roma, Via Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 6, piano 6-S1.

Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (appartamento, cantina e posto auto), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Spinaceto, Viale Eroi di Cefalonia n. 160. La località, posta nel quadrante sud della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, non di pregio, così come la palazzina contenente l'unità immobiliare pignorata, oggetto della presente valutazione. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Pontina, e Via Cristoforo Colombo, sulle quali si innestano le altre strade secondarie della zona. Dette arterie, sono considerate di alto scorrimento. Viale Eroi di Cefalonia, è raggiungibile da entrambe le suindicate vie di alto scorrimento. Il civico n. 160 di viale Eroi di Cefalonia, contenente il portone esterno di accesso alle scale G, H, I, L, é posto lateralmente alla via, in posizione più elevata rispetto al piano stradale, dal quale è separato da una gradinata. Su Via E. di Cefalonia, sono presenti esercizi commerciali, mentre, quelli di prima necessità sono ubicati nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite pignorato, oggetto di valutazione, risulta ultimato verso la metà degli anni Settanta, tipologia edificio intensivo a sviluppo lineare, formato da un piano terra piloty, sul quale sono ubicati gli accessi ai vari corpi scala G, H, I, L, sette piani in elevazione, più la soprastante copertura piana. Un piano primo seminterrato contenente i posti auto, e i locali cantina, tra i quali quelli pertinenziali al cespite pignorato ed un secondo piano seminterrato con altri posti auto. Al piano 1 seminterrato si accede oltre che dall'interno dell'edificio, attraverso l'ascensore e dei vani scala dedicati, anche dalla rampa carrabile sbarcante su Via Eroi di Cefalonia, dopo il civico 160 in questione. Il fabbricato è dotato di ascensore che dal piano terra raggiunge tutti i piani inclusi quello seminterrato. Mentre il vano scala condominiale si arresta al piano terra e per raggiungere i piani sottostanti, è necessario raggiungere un vano scala dedicato, o l'ascensore suindicato. Il portone condominiale della scala G, di accesso anche per il cespite pignorato, è ubicato al piano piloty (terra), in posizione più elevata rispetto al piano stradale, come sopra descritto. L'edificio contenente l'unità immobiliare pignorata, si sviluppa al piano terra, sette piani in elevazione, più la copertura piana, e due piani seminterrati, p.S1 e p.S2. Struttura portante in cemento armato, finita esternamente ad intonaco tinteggiato per la maggior parte.

L'appartamento Edificio 5, scala G, int.11, p.6, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due stanze da letto, due bagni e due balconi a livello.

Il locale cantina, p.S1, (identificato all'esterno con n. 109, corrispondente al subalterno catastale dell'appartamento pignorato), al momento del sopralluogo risultava così conformato: unico ambiente di forma regolare, con accesso dal corridoio distributivo di accesso alle cantine;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2291, Sub. 109, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Eroi di Cefalonia n. 162, edificio E5, interno 6, piano S1

posto auto coperto, ubicato al piano S1, int. 6 di forma regolare, senza porta basculante, con facilità di manovra, di dimensioni tali da ospitare una autovettura di medie dimensioni. Risulta raggiungibile tramite rampa carrabile, con cancello elettrico, su viale Eroi di Cefalonia e dall'interno dell'edificio attraverso l'ascensore fino al piano terra, mentre l'ultimo tratto, con la rampa di scale dedicata.

Il posto auto coperto (non in autorimessa), int. 6, p.S1, al momento del sopralluogo risultava così conformato: piazzola di forma rettangolare, per una autovettura di medie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2291, Sub. 157, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 190.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 407/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00

Bene N° 1 – Appartamento e cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, scala G, interno 11, piano 6-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2291, Sub. 109, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	92,15 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pignorato e le relative pertinenze versano in stato manutentivo normale.		
Descrizione:	<p>Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (appartamento, cantina e posto auto), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Spinaceto, Viale Eroi di Cefalonia n. 160. La località, posta nel quadrante sud della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, non di pregio, così come la palazzina contenente l'unità immobiliare pignorata, oggetto della presente valutazione. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Pontina, e Via Cristoforo Colombo, sulle quali si innestano le altre strade secondarie della zona. Dette arterie, sono considerate di alto scorrimento. Viale Eroi di Cefalonia, è raggiungibile da entrambe le suindicate vie di alto scorrimento. Il civico n. 160 di viale Eroi di Cefalonia, contenente il portone esterno di accesso alle scale G, H, I, L, è posto lateralmente alla via, in posizione più elevata rispetto al piano stradale, dal quale è separato da una gradinata. Su Via E. di Cefalonia, sono presenti esercizi commerciali, mentre, quelli di prima necessità sono ubicati nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite pignorato, oggetto di valutazione, risulta ultimato verso la metà degli anni Settanta, tipologia edificio intensivo a sviluppo lineare, formato da un piano terra piloty, sul quale sono ubicati gli accessi ai vari corpi scala G, H, I, L, sette piani in elevazione, più la soprastante copertura piana. Un piano primo seminterrato contenente i posti auto, e i locali cantina, tra i quali quelli pertinenziali al cespite pignorato ed un secondo piano seminterrato con altri posti auto. Al piano 1 seminterrato si accede oltre che dall'interno dell'edificio, attraverso l'ascensore e dei vani scala dedicati, anche dalla rampa carrabile sbarcante su Via Eroi di Cefalonia, dopo il civico 160 in questione. Il fabbricato è dotato di ascensore che dal piano terra raggiunge tutti i piani inclusi quello seminterrato. Mentre il vano scala condominiale si arresta al piano terra e per raggiungere i piani sottostanti, è necessario raggiungere un vano scala dedicato, o l'ascensore suindicato. Il portone condominiale della scala G, di accesso anche per il cespite pignorato, è ubicato al piano piloty (terra), in posizione più elevata rispetto al piano stradale, come sopra descritto. L'edificio contenente l'unità immobiliare pignorata, si sviluppa al piano terra, sette piani in elevazione, più la copertura piana, e due piani seminterrati, p.S1 e p.S2. Struttura portante in cemento armato, finita esternamente ad intonaco tinteggiato per la maggior parte.</p> <p>L'appartamento Edificio 5, scala G, int.11, p.6, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due stanze da letto, due bagni e due balconi a livello.</p> <p>Il locale cantina, p.S1, (identificato all'esterno con n. 109, corrispondente al subalterno catastale dell'appartamento pignorato), al momento del sopralluogo risultava così conformato: unico ambiente di forma regolare, con accesso dal corridoio distributivo di accesso alle cantine.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento pignorato risulta abitato dalla debitrice esecutata, così come le pertinenze cantina e posto auto risultano nella disponibilità della stessa.		

Bene N° 2 - Posto auto coperto

Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Eroi di Cefalonia n. 160, edificio E5, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2291, Sub. 157, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	10,16 mq
Descrizione:	<p>posto auto coperto, ubicato al piano S1, int. 6 di forma regolare, senza porta basculante, con facilità di manovra, di dimensioni tali da ospitare una autovettura di medie dimensioni. Risulta raggiungibile tramite rampa carrabile, con cancello elettrico, su viale Eroi di Cefalonia e dall'interno dell'edificio attraverso l'ascensore fino al piano terra, mentre l'ultimo tratto, con la rampa di scale dedicata.</p> <p>Il posto auto coperto (non in autorimessa), int. 6, p.S1, al momento del sopralluogo risultava così conformato: piazzola di forma rettangolare, per una autovettura di medie dimensioni</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

