
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bossi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1139/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134, interno A, piano T	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134 e Via Vinicio Cortese, 153, interno B, piano T-S1.....	7
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	11
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 2	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali.....	24
Precisazioni	24
Patti	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	37
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	38
Lotto 2	39
Elenco Allegati	41
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1139/2020 del R.G.E.	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 301.861,60	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 148.688,56	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	45
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134, interno A, piano T	45
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134 e Via Vinicio Cortese, 153, interno B, piano T-S1	46



INCARICO

In data 23/11/2021, il sottoscritto Arch. Bossi Francesco, con studio in Viale Ippocrate, 104 - 00161 - Roma (RM), email francesco_bossi@fastwebnet.it, PEC f.bossi@pec.archrm.it, Tel., veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134, interno A, piano T (Coord. Geografiche: 41.799074, 12.447168)
- **Bene N° 2** - Negozio con sottonegozio ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134 e Via Vinicio Cortese, 153, interno B, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41.799074, 12.447168)



Localizzazione immobili pignorati

Gli immobili pignorati si trovano nella Zona Z XXVIII "Tor De Cenci" del Municipio M09 di Roma Capitale, ubicata nell'area sud della città, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Cristoforo Colombo a ovest e la via Pontina a est ed è servita da tutte le infrastrutture di tipo primario (strade, parcheggi, reti di forniture di servizi etc.) e secondario (scuole, mercati etc.).

Allegato: EI 1139_2020 Estratto di mappa catastale



DESCRIZIONE

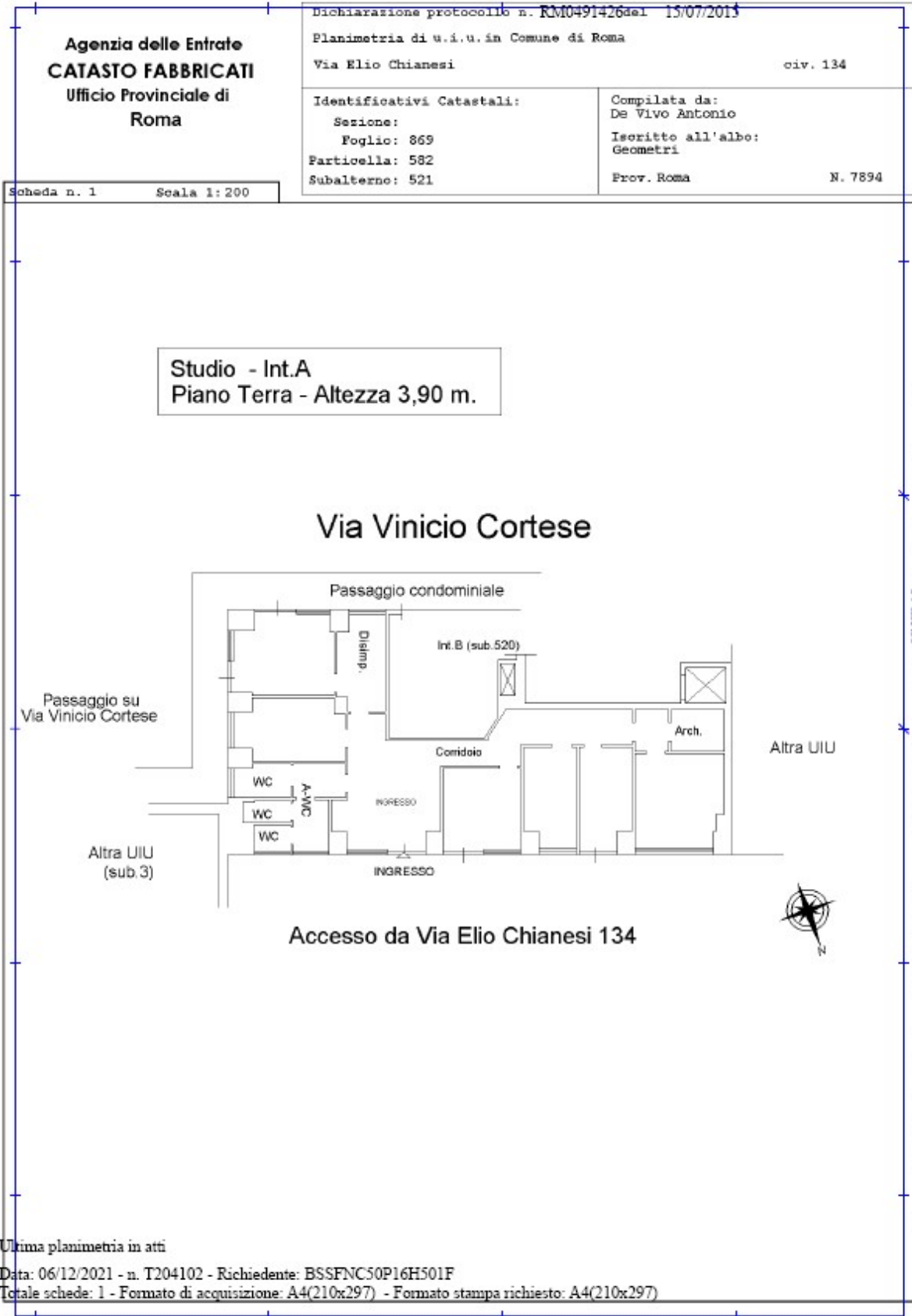
BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ELIO CHIANESI, 134, INTERNO A, PIANO T

Diritto di piena proprietà di un ufficio adibito a studio medico privato (poliambulatorio) composto da un ampio ingresso, sei camere, un gruppo servizi igienici (disimpegno, antibagno e tre locali wc), un corridoio, due disimpegni e un locale archivio (spogliatoio).



Immobile pignorato (Fotografie complete in allegati)





Planimetrie catastali - studio medico e negozio non in scala (planimetria in scala in allegati)

La vendita del bene non è soggetta IVA. Non è stato necessario effettuare un accesso forzoso al bene.



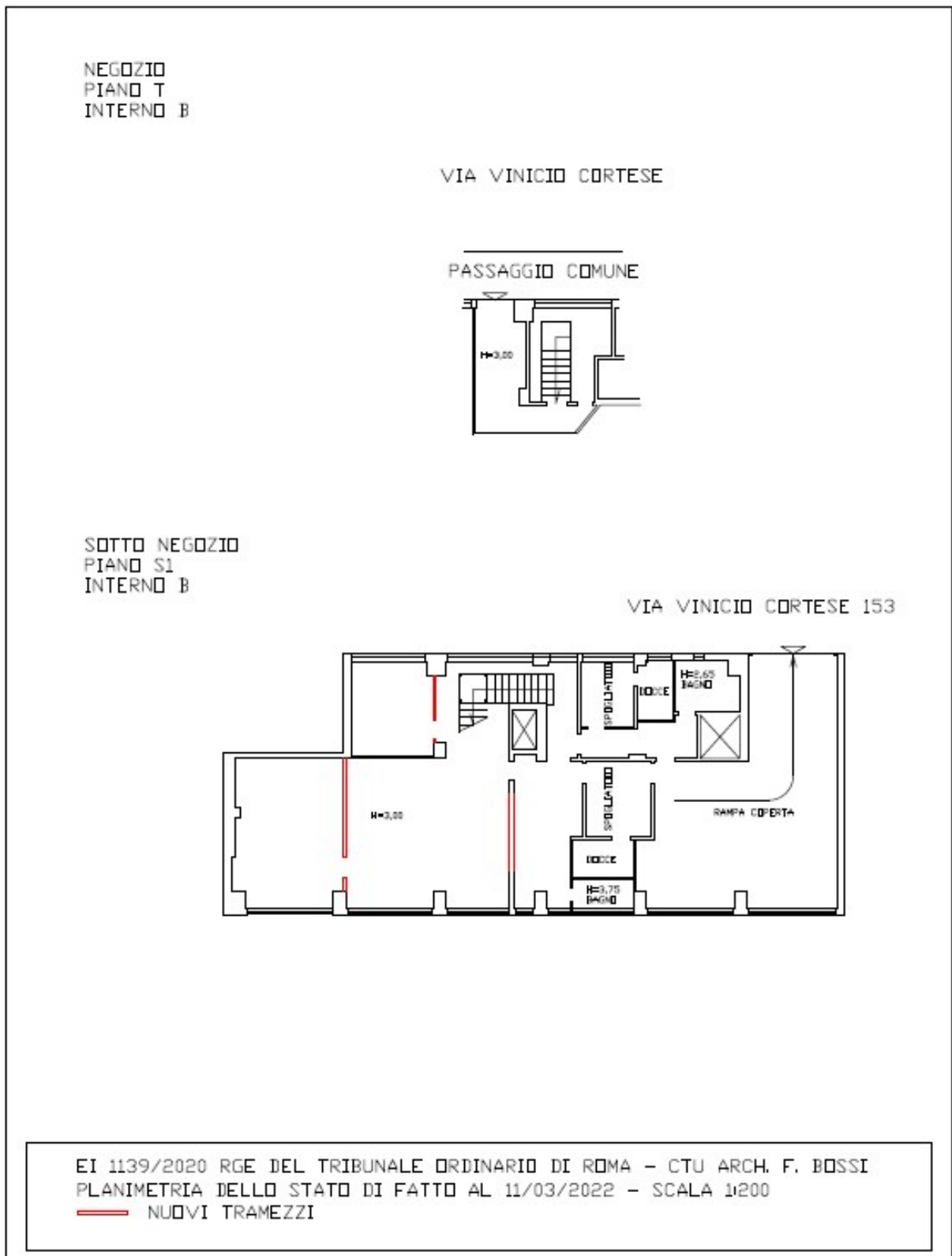
BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ELIO CHIANESI, 134 E VIA VINICIO CORTESE, 153, INTERNO B, PIANO T-S1

Diritto di piena proprietà di un locale commerciale su due livelli, composto, al piano terra, da un locale negozio (con accesso da area comune), un vano scala di collegamento tra i due livelli e, al piano seminterrato, da un sottonegozio (con accesso da via Vinicio Cortese n. 153) costituito da cinque locali funzionali all'attività e da due gruppi di locali sevizi igienici.



Immobile pignorato (Fotografie complete in allegati)





Planimetria dello stato di fatto negozio non in scala (planimetria in scala in allegati)

La vendita del bene non è soggetta IVA. Non è stato necessario effettuare un accesso forzoso al bene.



LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134, interno A, piano T

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 al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il titolare dell'immobile risulta coniugato con **** Omissis **** nata a **** e legalmente separato alla data della compravendita.

Allegato: EI 1139_2020 Atto di compravendita 10.12.2003

Allegato: EI 1139_2020 Certificato di matrimonio

CONFINI

L'immobile confina con:

- corte comune a Nord;
- unità immobiliare sub 3 (negoziato del bene n. 2) e passaggio su via Vinicio Cortese a Est;
- passaggio condominiale a Sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio medico	132,60 mq	158,00 mq	1,00	158,00 mq	3,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				158,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura in quanto, nonostante la possibilità di fruire di n. 5 accessi diretti con l'esterno, tutti i servizi igienici sono raggruppati in un'unica posizione.

Caratteristiche dimensionali dei vani principali.

- ingresso (reception): circa mq. 21;
- camere (studi): variabili da circa mq. 9 a circa mq. 15.



Allegato: EI 1139_2020 Planimetrie catastali - studio medico e negozio

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal --/--/----/ al 10/01/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582 Categoria C1
Dal 10/01/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 226 mq Rendita € 5.462,46 Piano T S1
Dal 20/10/1998 al 22/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 226 mq Rendita € 5.462,46 Piano T S1
Dal 22/11/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 226 mq Rendita € 5.462,46 Piano T S1
Dal 10/12/2003 al 06/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 199 mq Rendita € 4.809,87 Piano T S1
Dal 06/08/2014 al 06/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582, Sub. 521, Zc. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 158 mq Rendita € 5.983,15 Piano T

Esiste corrispondenza tra l'attuale intestato catastale ed il reale titolare del bene immobile.
I dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento sono attuali.

Allegato: EI 1139_2020 Visure catastali storiche per immobili - studio medico e negozio

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	869	582	521	6	A10	2	7	158 mq	5983,15 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza del 10/12/2003 e la planimetria catastale in quanto quest'ultima è stata oggetto di aggiornamento a seguito delle seguenti variazioni successive alla suddetta data:

- Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 26/06/2014 protocollo n. RM0424476 in atti dal 26/06/2014;
- Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e Ristrutturazione del 15/07/2015 protocollo n. RM0491426 in atti dal 15/07/2015 (n. 150001.1/2015).

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi.

Allegato: EI 1139_2020 Visure catastali storiche per immobili - studio medico e negozio

Allegato: EI 1139_2020 Planimetrie catastali - studio medico e negozio

PRECISAZIONI

Vi è congruenza tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano patti sanciti sull'immobile ad eccezione del contratto di locazione di cui al paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile".

STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO

Il fabbricato si trova in un mediocre stato di conservazione.

STUDIO MEDICO POLIAMBULATORIO

Lo studio medico si trova complessivamente in un buono stato di conservazione.

Allegato: EI 1139_2020 Verbale di accesso e immissione in possesso

Allegato: EI 1139_2020 Fotografie Studio medico





Foto Ingresso (Fotografie complete in allegati)



Foto Studio n. 1 (Fotografie complete in allegati)





Foto Studio n. 2 (Fotografie complete in allegati)



Foto Studio n. 3 (Fotografie complete in allegati)





Foto Studio n. 4 (Fotografie complete in allegati)



Foto Studio n. 5 (Fotografie complete in allegati)



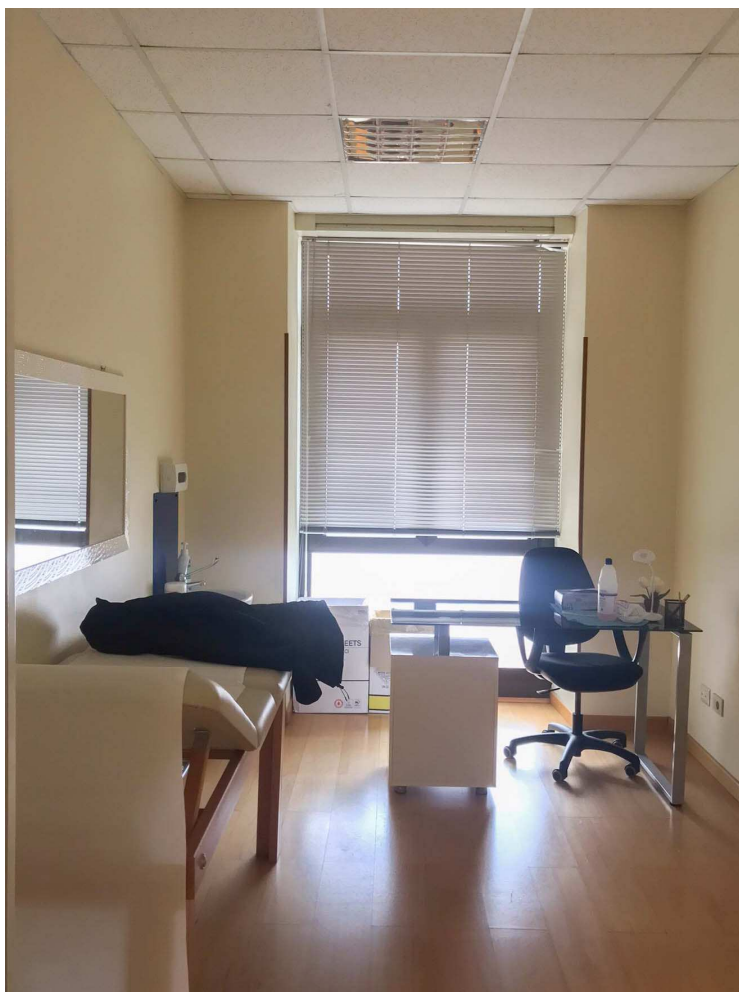


Foto Studio n. 6 (Fotografie complete in allegati)



Foto Disimpegno servizi igienici (Fotografie complete in allegati)



PARTI COMUNI

L'immobile è parte del "Condominio di Via E. Chianesi n. 134 00128 Roma" ed è individuato con il codice A T 109 con una caratura di proprietà pari a 35,43 millesimi.

Allegato: EI 1139_2020 Regolamento di condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il complesso immobiliare per civile abitazione, negozi ed uffici di cui è parte il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato, è stato realizzato nel 1973-74.

Presenta le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- strutture orizzontali e solai in calcestruzzo armato;
- copertura piana a terrazzo;
- facciate continue a montanti e traversi con pannelli esterni di vetro;
- infissi esterni integrati nei pannelli in vetro delle facciate continue;
- pavimentazioni interne in lastre di travertino;
- pavimentazioni esterne miste;
- presenza di ascensori e impianto citofonico.

E' presente il servizio di portierato.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

Lo smaltimento delle acque reflue urbane meteoriche e delle acque reflue domestiche avviene nell'impianto fognario comunale.

Sono presenti le seguenti reti di servizi di infrastrutture di tipo primario: energia elettrica, gas metano, telefonia.

STUDIO MEDICO POLIAMBULATORIO

Lo studio medico ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- esposizione su tre fronti a Nord Est, a Sud Est e a Sud Ovest;
- altezza interna utile pari a circa m. 3,90;
- tramezzature in laterizio;
- controsoffitti in cartongesso;
- pavimenti in doghe di parquet;
- rivestimenti in intonaco tinteggiato con materiale per attività sanitaria e in ceramica nei servizi;
- infissi esterni costituiti da finestre e portefinestre in metallo con vetro singolo;
- infissi interni costituiti da porte scorrevoli a scomparsa e a battente in legno;
- impianti elettrico, telefonico, idraulico;
- impianto autonomo di climatizzazione del tipo "split" a pompa di calore aria-aria, costituito da n. 9 unità interne e da più unità esterne poste nell'intercapedine condominiale al piano interrato accessibile solo dalla sovrastante griglia praticabile ubicata nel passaggio condominiale esterno;
- impianto per la produzione di Acqua Calda Sanitaria del tipo autonomo elettrico (scaldabagno).

Allegato: EI 1139_2020 Fotografie Studio medico



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/12/2013
- Scadenza contratto: 31/12/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.500,00

L'immobile risulta attualmente occupato da **** Omissis **** in forza di contratto di Cessione del 12/12/2016 (registrato in data 22/12/2016) da parte del conduttore dell'originario contratto di locazione, **** Omissis ****, del 01/01/2014.

Allegato: EI 1139_2020 Verbale di accesso e immissione in possesso

Allegato: EI 1139_2020 Contratti di locazione e cessione – studio medico

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AJELLO ALFONSO Sede: MILANO	22/11/2000	307039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/11/2000		59018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORDASCO PASQUALE Sede: ROMA	10/12/2003	96165	30389
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/01/2004		20
		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.

L'atto di provenienza (compravendita) è inserito come allegato.

Allegato: EI 1139_2020 Atto di compravendita 10.12.2003

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, aggiornate al 20/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2009
Reg. gen. 117307 - Reg. part. 32361
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notaio Gianvincenzo Nola - Roma
Data: 07/08/2009
N° repertorio: 89577
N° raccolta: 17974
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 22/11/2016
Reg. gen. 130358 - Reg. part. 23185
Importo: € 29.451,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale per i minorenni - Roma
Data: 11/01/2011
N° repertorio: 2287
N° raccolta: 2009
Note: L'ipoteca è relativa all'omesso contributo di mantenimento della figlia minore nel periodo giugno 2015 - novembre 2016.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 03/11/2017
Reg. gen. 127076 - Reg. part. 23279
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00



Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 28/09/2017
N° repertorio: 60141
N° raccolta: 2017

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 24/11/2017
Reg. gen. 135949 - Reg. part. 24806
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale per i minorenni - Roma
Data: 11/01/2011
N° repertorio: 2287
N° raccolta: 2009

Note: L'ipoteca è relativa all'omesso contributo di mantenimento della figlia minore nel periodo dicembre 2016 - novembre 2017 per € 19.577,64 ed al periodo marzo 201(illeggibile) - maggio 2015 per € 23.549,70 al netto dell'importo di € 20.646,4(illeggibile) conseguendo in virtù di procedura presso terzi.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 15/12/2020
Reg. gen. 130886 - Reg. part. 89257
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

- cancellazione dell'ipoteca volontaria formalità 117307/32361 del 02/09/2009;
- cancellazione dell'ipoteca giudiziale formalità 130358/23185 del 22/11/2016;
- cancellazione dell'ipoteca giudiziale formalità 127076/23279 del 03/11/2017;
- cancellazione dell'ipoteca giudiziale formalità 135949/24806 del 24/11/2017;
- cancellazione del pignoramento immobiliare formalità 130886/89257 del 15/12/2020.

La visura ipotecaria, per il ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, è stata aggiornata dallo scrivente in data 17/12/2021.

Allegato: EI 1139_2020 Ispezione ipotecaria studio medico sub 521

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale di Roma Capitale (adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008), l'immobile:

- ricade nel sistema insediativo della "Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (artt. 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) in cui è consentita, anche la destinazione d'uso "servizi";
- può usufruire del c.d. "Bonus facciate" di cui alla L. 160/2019 (ZTO: B, GID: 9848).

Con riferimento al sistema informativo SITAP del Ministero della Cultura, l'immobile:



- non rientra nelle aree e nei beni sottoposti a vincoli paesaggistici cosiddetti "decretati" (vincoli statali, regionali e zone di interesse archeologico);
- non rientra nelle aree e nei beni sottoposti a vincoli paesaggistici cosiddetti "ope legis" (vincoli di tutela del Codice dei Beni Culturali).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato dell'immobile è stato costruito in base ai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza edilizia n. 1763 del 28/12/1973;
- Abitabilità n. 151 del 27/07/1985.

Successivamente, per esso sono stati comunicate al municipio 09 di Roma capitale le seguenti attività edilizie:

- DIA protocollo n. 58953 del 01/07/2014 per il frazionamento in due unità immobiliari (studio medico e negozio);
- SCIA protocollo n. 93151/2014 per la variazione della destinazione d'uso da negozio a ufficio e studio privato;
- CILA protocollo n. 109209 del 23/12/2014 per lavori per la diversa distribuzione degli spazi interni e di ristrutturazione.

CONFORMITA' URBANISTICA

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto (conforme alla planimetria catastale) allegato all'autorizzazione edilizia approvata (CILA n. 109209 del 23/12/2014).

CONFORMITA' EDILIZIA

L'impianto per la produzione di Acqua Calda Sanitaria (scaldabagno) è ubicato nei locali dei servizi igienici del sottonegozio di cui al bene n. 2 della presente relazione peritale e pertanto necessita del suo spostamento e della relativa modifica dell'impianto idraulico per l'ottenimento dell'autonomia funzionale dell'unità immobiliare.

APE

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato prodotto dal Geom. Valter Petrobono, iscritto al Collegio dei geometri di Roma n. 3784, in data 11/12/2013 e depositato presso la Regione Lazio in data 12/12/2013.

La validità dell'attestato è stata limitata ad 1 anno dalla data del rilascio ma può essere estesa ad anni 10 dalla data di rilascio, subordinatamente alla successiva allegazione della documentazione mancante.

DiCo

Le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti di cui alla L. 46/1990 e al D.M. 37/2008 sono indisponibili.

ONERI

Gli oneri per l'ottenimento delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico possono essere quantificati in circa € 3.000.

Gli oneri per i lavori necessari all'autonomia funzionale dell'impianto di acqua calda sanitaria possono essere quantificati in circa € 2.000.

Allegato: EI 1139_2020 Licenza edilizia n. 1763_1973

Allegato: EI 1139_2020 Abitabilità (visura) n. 151_1985

Allegato: EI 1139_2020 Planimetrie catastali - studio medico e negozio

Allegato: EI 1139_2020 APE



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.850,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 600,00

L'amministratore del condominio ha comunicato che le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, relative all'immobile pignorato, ammontano ad € 2.850,00 e che il Condominio ha avviato una procedura di "intimazione agli atti" nei confronti dell'esecutato moroso.

Il suddetto importo è stato detratto dal valore di stima dell'immobile pignorato.



LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Negozio con sottonegozio ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134 e Via Vinicio Cortese, 153, interno B, piano T-S1

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 al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il titolare dell'immobile risulta coniugato con **** Omissis **** a [REDACTED] e legalmente separato alla data della compravendita.

Allegato: EI 1139_2020 Certificato di matrimonio

Allegato: EI 1139_2020 Atto di compravendita 10.12.2003

CONFINI

L'immobile confina con:

- passaggio condominiale di distacco con via Vinicio Cortese a Sud;
- passaggio condominiale di distacco con via Vinicio Cortese a Est;
- area comune di distacco con via Elio Chianesi a Nord.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	24,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	3,00 m	T
Sottonegozio	217,00 mq	249,00 mq	0,35	87,15 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				115,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,15 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'altezza dei locali del sottonegozio è pari a:

- m. 3,00 nei locali funzionali per l'attività;
- m. 2,65 e 2,75 nei locali servizi igienici;



- variabile nel locale "rampa coperta".

Caratteristiche dimensionali dei vani principali.

- n. 4 locali funzionali: circa mq. 119;

- n. 6 locali servizi igienici (2 bagni, 2 docce, 2 spogliatoi): circa mq. 33;

- locale "rampa coperta": circa mq. 62.

Allegato: EI 1139_2020 Planimetrie catastali - studio medico e negozio

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal --/--/-- al 10/01/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582 Categoria C1
Dal 10/01/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 226 mq Rendita € 5.462,46 Piano T S1
Dal 20/10/1998 al 22/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 226 mq Rendita € 5.462,46 Piano T S1
Dal 22/11/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 199 mq Rendita € 4.809,87 Piano T S1
Dal 10/12/2003 al 06/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 199 mq Rendita € 4.809,87 Piano T S1
Dal 06/08/2014 al 06/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 869, Part. 582, Sub. 520, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 68 Superficie catastale 121 mq Rendita € 1.643,57 Piano T S1

Esiste corrispondenza tra l'attuale intestato catastale ed il reale titolare del bene immobile.
I dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento sono attuali.

Allegato: EI 1139_2020 Visure catastali storiche per immobili - studio medico e negozio



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	869	582	520	6	C1	8	68	121 mq	1643,57 €	T S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza del 10/12/2003 e la planimetria catastale in quanto quest'ultima è stata oggetto di aggiornamento a seguito delle seguenti variazioni successive alla suddetta data:

- Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in atti dal 26/06/2014 protocollo n. RM0424476 in atti dal 26/06/2014;
- Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in atti dal 09/10/2018 protocollo n. RM0445044 in atti dal 10/10/2018.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi.

La difformità riscontrata consiste in un'ulteriore diversa distribuzione degli spazi interni al piano S1; nella fattispecie nella realizzazione di n. 4 tramezzi per la suddivisione dell'ampio locale funzionale in quattro locali più piccoli.

La suddetta difformità, benché oggetto di autorizzazione edilizia di cui al successivo paragrafo "Regolarità edilizia", non rientra in quelle incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti e pertanto, non comporta l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto (Circolare 2/2010 della Direzione dell'Agenzia del Territorio). E' possibile, pertanto, rinviare l'aggiornamento catastale in concomitanza della regolarizzazione edilizia.

Allegato: EI 1139_2020 Visure catastali storiche per immobili - studio medico e negozio

Allegato: EI 1139_2020 Planimetrie catastali - studio medico e negozio

Allegato: EI 1139_2020 Planimetria stato di fatto negozio 11.03.2022

PRECISAZIONI

Vi è congruenza tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano patti sanciti sull'immobile ad eccezione del contratto di comodato d'uso di cui al paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile".

STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO

Il fabbricato si trova in un mediocre stato di conservazione.



NEGOZIO E SOTTONEGOZIO

Il negozio al piano terra si trova complessivamente in uno mediocre stato di conservazione. In esso sono evidenti i danni di una pregressa infiltrazione di acqua dal piano superiore che ha causato la caduta di una porzione di intonaco del soffitto e il conseguente sfondamento del controsoffitto in pannelli di fibra minerale.

Il sottonegozio al piano seminterrato si trova complessivamente in uno scarso stato di conservazione. Nel locale "rampa coperta" è stata realizzata una posticcia scalinata in legno truciolare al fine di facilitare il percorso pedonale. Nel locale funzionale all'attività sono state realizzate alcune tramezzature in pannelli di cartongesso rimaste, in parte, incompiute.

Gli impianti elettrico ed idrico sono funzionanti ma tutti i locali sono privi dell'impianto di climatizzazione ad eccezione di un apparecchio di condizionamento tipo "split", non funzionante, nel locale spogliatoio del gruppo servizi igienici.

ONERI

Sull'immobile pignorato possono essere applicati i seguenti fattori correttivi di deprezzamento:

- oneri per lavori di risanamento del locale negozio al piano terra, 1% del valore di stima;
- oneri per il completamento delle tramezzature in cartongesso, 1% del valore di stima.

Allegato: EI 1139_2020 Verbale di accesso e immissione in possesso

Allegato: EI 1139_2020 Fotografie Negozio



Foto Negozio – Accesso (parte sinistra) da area comune (Fotografie complete in allegati)





Foto Negozio (Fotografie complete in allegati)



Foto Negozio - vano scala (Fotografie complete in allegati)





Foto sottonegozio - Locale "rampa coperta" (Fotografie complete in allegati)



Foto sottonegozio - Locale funzionale all'attività n. 1 (Fotografie complete in allegati)





Foto sottonegozio - Locale funzionale all'attività n. 2 (Fotografie complete in allegati)



Foto sottonegozio - Locale funzionale all'attività n. 3 (Fotografie complete in allegati)



Foto sottonegozio - Locale funzionale all'attività n. 4 (Fotografie complete in allegati)





Foto sottonegozio – Disimpegno gruppo servizi igienici n. 1 (Fotografie complete in allegati)

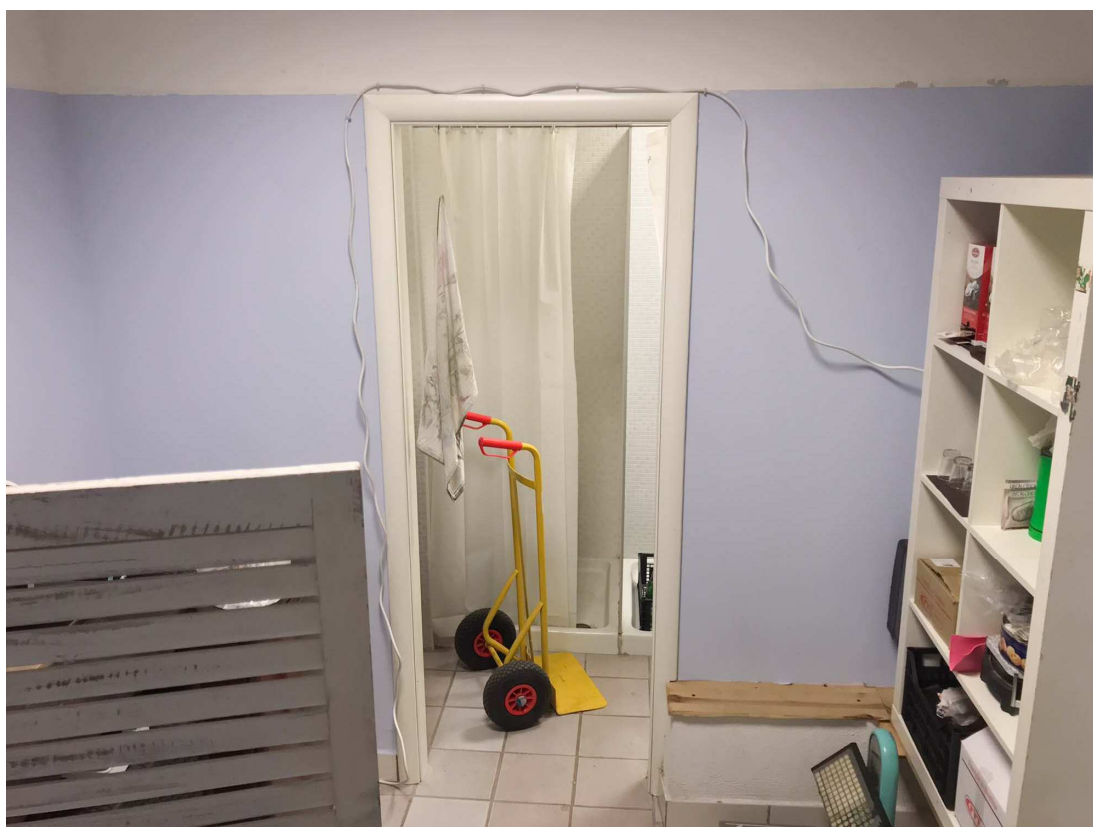


Foto sottonegozio – Disimpegno gruppo servizi igienici n. 2 (Fotografie complete in allegati)





Foto sottonegozio – Accesso carrabile da via Vinicio Cortese (Fotografie complete in allegati)

PARTI COMUNI

L'immobile è parte del "Condominio di Via E. Chianesi n. 134 00128 Roma" con una caratura di proprietà pari a 17,72 millesimi.

Allegato: EI 1139_2020 Regolamento di condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il complesso immobiliare per civile abitazione, negozi ed uffici di cui è parte il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato, è stato realizzato nel 1973-74.

Presenta le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;



- strutture orizzontali e solai in calcestruzzo armato;
- copertura piana a terrazzo;
- facciate continue a montanti e traversi con pannelli esterni di vetro;
- infissi esterni integrati nei pannelli in vetro delle facciate continue;
- pavimentazioni interne in lastre di travertino;
- pavimentazioni esterne miste;
- presenza di ascensori e impianto citofonico.

E' presente il servizio di portierato.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

Lo smaltimento delle acque reflue urbane meteoriche e delle acque reflue domestiche avviene nell'impianto fognario comunale.

Sono presenti le seguenti reti di servizi di infrastrutture di tipo primario: energia elettrica, gas metano, telefonia.

NEGOZIO E SOTTONEGOZIO

Il negozio ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- esposizione su un unico fronte a Sud;
- altezza interna utile pari a circa m. 3;
- tramezzature in laterizio;
- controsoffitti in pannelli di fibra minerale;
- pavimenti in doghe di parquet;
- rivestimenti in intonaco tinteeggiato;
- infissi esterni costituiti da portafinestra (nel vano ingresso) e da vetrina (nel vano scala) in metallo con vetro singolo;
- sistema di protezione passivo costituito da serranda sui due vani porta;
- impianti elettrico, telefonico.

Il sottonegozio ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- esposizione su due fronti a Nord e a Sud;
- altezza interna utile pari a circa m. 3 nei locali funzionali e a circa m. 2,65 e m. 3,75 nei due bagni;
- tramezzature in laterizio;
- controsoffitti in cartongesso e in cartongesso;
- pavimenti del tipo sopaelevato in doghe di parquet e pannelli resilienti (nei locali funzionali), in mattonelle di ceramica (nei locali servizi igienici) e in listoni e pannelli di legno (nel locale "rampa coperta");
- rivestimenti in intonaco tinteeggiato (nei locali funzionali) e in ceramica (nei locali servizi igienici);
- infissi esterni costituiti da finestre in metallo con vetro singolo;
- infissi interni costituiti da porte a battente in legno tamburato;
- impianti elettrico, telefonico, idraulico;
- impianto autonomo di climatizzazione del tipo "split" a pompa di calore aria-aria, costituito da n. 1 unità interna e da una unità esterne posta nell'intercapedine condominiale al piano interrato accessibile solo dalla sovrastante griglia praticabile ubicata nel passaggio condominiale esterno;
- impianto per la produzione di Acqua Calda Sanitaria del tipo autonomo elettrico (scaldabagno).

Il negozio e il sottonegozio sono serviti da una scala di collegamento del tipo autoportante in acciaio con scalini rivestiti in gomma bollettonata.

Allegato: EI 1139_2020 Fotografie Negozio

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi - Associazione senza fini di lucro **** Omissis **** con sede in Roma ****
**** **** **** **** e rappresentata dal presidente sig. **** Omissis **** - in forza del contratto di comodato
d'uso gratuito con decorrenza 01/01/2021 non opponibile alla procedura.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 31/12/2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Allegato: EI 1139_2020 Verbale di accesso e immissione in possesso

Allegato: EI 1139_2020 Contratto di comodato d'uso negozio

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AJELLO ALFONSO Sede: MILANO	22/11/2000	307039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/11/2000		59018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORDASCO PASQUALE Sede: ROMA	10/12/2003	96165	30389
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/01/2004		20
		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.



L'atto di provenienza (compravendita) è inserito come allegato.

Allegato: EI 1139_2020 Atto di compravendita 10.12.2003

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2009
Reg. gen. 117307 - Reg. part. 32361
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notaio Gianvincenzo Nola - Roma
Data: 07/08/2009
N° repertorio: 89577
N° raccolta: 17974
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 22/11/2016
Reg. gen. 130358 - Reg. part. 23185
Importo: € 29.451,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale per i minorenni - Roma
Data: 11/01/2011
N° repertorio: 2287
N° raccolta: 2009
Note: L'ipoteca è relativa all'omesso contributo di mantenimento della figlia minore nel periodo giugno 2015 - novembre 2016.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 03/11/2017
Reg. gen. 127076 - Reg. part. 23279
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 28/09/2017
N° repertorio: 60141
N° raccolta: 2017
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 24/11/2017
Reg. gen. 135949 - Reg. part. 24806
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale per i minorenni - Roma

Data: 11/01/2011

N° repertorio: 2287

N° raccolta: 2009

Note: L'ipoteca è relativa all'omesso contributo di mantenimento della figlia minore nel periodo dicembre 2016 - novembre 2017 per € 19.577,64 ed al periodo marzo 201(illegibile) - maggio 2015 per € 23.549,70 al netto dell'importo di € 20.646,4(illegibile) conseguendo in virtù di procedura presso terzi.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 03/06/2014
Reg. gen. 61658 - Reg. part. 40391
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 15/12/2020
Reg. gen. 130886 - Reg. part. 89257
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione

- cancellazione dell'ipoteca volontaria formalità 117307/32361 del 02/09/2009;
- cancellazione dell'ipoteca giudiziale formalità 130358/23185 del 22/11/2016;
- cancellazione dell'ipoteca giudiziale formalità 127076/23279 del 03/11/2017;
- cancellazione dell'ipoteca giudiziale formalità 135949/24806 del 24/11/2017;
- cancellazione del pignoramento immobiliare formalità 130886/89257 del 15/12/2020.

La visura ipotecaria, per il ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, è stata aggiornata dallo scrivente in data 10/01/2022.

Allegato: EI 1139_2020 Ispezione ipotecaria negozio sub 520

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale di Roma Capitale (adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008), l'immobile:

- ricade nel sistema insediativo della "Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (artt. 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) in cui è consentita, anche la destinazione d'uso "servizi";
- può usufruire del c.d. "Bonus facciate" di cui alla L. 160/2019 (ZTO: B, GID: 9848).

Con riferimento al sistema informativo SITAP del Ministero della Cultura, l'immobile:



- non rientra nelle aree e nei beni sottoposti a vincoli paesaggistici cosiddetti "decretati" (vincoli statali, regionali e zone di interesse archeologico);
- non rientra nelle aree e nei beni sottoposti a vincoli paesaggistici cosiddetti "ope legis" (vincoli di tutela del Codice dei Beni Culturali).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato dell'immobile è stato costruito in base ai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza edilizia n. 1763 del 28/12/1973;
- Abitabilità n. 151 del 27/07/1985.

Successivamente, per esso sono stati comunicate al municipio 09 di Roma capitale le seguenti attività edilizie:

- CILA (irreperibile) del 2014 per lavori per la diversa distribuzione degli spazi interni;
- DIA protocollo n. 58953 del 01/07/2014 per il frazionamento in due unità immobiliari (studio medico e negozio);
- CILA (irreperibile) del 2018 per lavori per la diversa distribuzione degli spazi interni;

Allegato: EI 1139_2020 Licenza edilizia 1973_1763

Allegato: EI 1139_2020 Abitabilità (visura) n. 151_1985

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

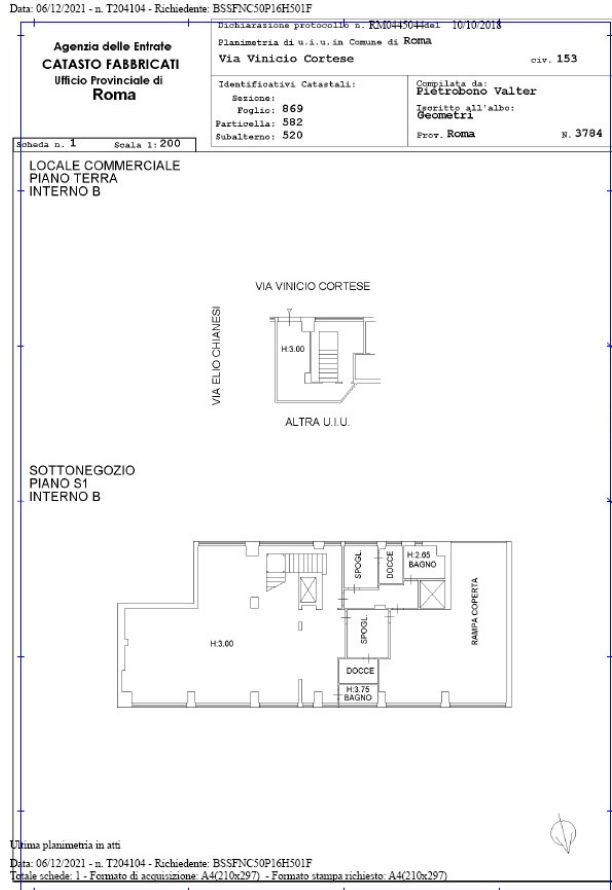
CONFORMITÀ URBANISTICA

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto (conforme alla planimetria catastale) allegato all'autorizzazione edilizia approvata.

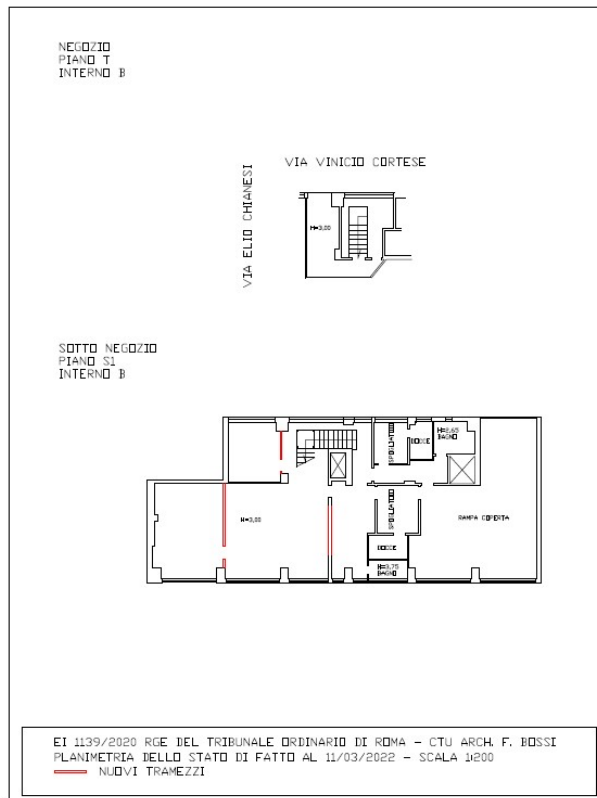
La difformità riscontrata consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni; nella fattispecie nella realizzazione di n. 4 tramezzi per la suddivisione dell'ampio locale funzionale in quattro locali più piccoli; intervento ricadente nella categoria "Manutenzione Straordinaria c.d. leggera" subordinato alla CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) di cui al DPR 380/2001 art. 3, c.1, lett. b) e art. 6-bis, per il quale il debitore esecutato non ha fornito la ricevuta della comunicazione né ha presentato la CILA tardiva CILA a sanatoria.

Per il suddetto abuso edilizio "formale" - illecito amministrativo - l'aggiudicatario può presentare la domanda di CILA c.d. "tardiva" in sanatoria.





Allegato: EI 1139_2020 Planimetrie catastali - studio medico e negozio



Planimetria dello stato di fatto negozio non in scala (planimetria in scala in allegati)

CONFORMITA' EDILIZIA

A causa del frazionamento dell'originale unità immobiliare in studio medico e negozio, avvenuto nel 2014, la serranda di uno dei due vani porta di accesso al negozio è in comune con la finestra del limitrofo locale dello studio medico di cui al bene n. 1 della presente relazione peritale e necessita, pertanto dei lavori di modifica al fine di ripristinare l'autonomia funzionale di ognuna delle due unità immobiliari.

APE

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato prodotto dal Geom. Valter Petrobono, iscritto al Collegio dei geometri di Roma n. 3784, in data 11/12/2013 e depositato presso la Regione Lazio in data 12/12/2013.

La validità dell'attestato è stata limitata ad 1 anno dalla data del rilascio ma può essere estesa ad anni 10 dalla data di rilascio, subordinatamente alla successiva allegazione della documentazione mancante.

DiCo

Le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti (DiCo) di cui alla L. 46/1990 e al D.M. 37/2008 sono indisponibili.

ONERI

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile possono essere quantificati come segue:

- per il deposito della CILA in sanatoria, circa € 2.000;
 - per l'ottenimento delle Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti, circa € 3.000;
 - per i lavori necessari all'autonomia funzionale delle serrande delle due unità immobiliari, circa € 5.000.
- Totale oneri di regolarizzazione circa € 10.000.

Allegato: EI 1139_2020 Planimetrie catastali - studio medico e negozio

Allegato: EI 1139_2020 Planimetria stato di fatto negozio 11.03.2022

Allegato: EI 1139_2020 APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 690,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.416,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 299,00

L'amministratore del condominio ha comunicato che le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, relative all'immobile pignorato, ammontano ad € 1.416,00 e che il Condominio ha avviato una procedura di "intimazione agli atti" nei confronti del condomino moroso.

Il suddetto importo è stato detratto dal valore di stima dell'immobile pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati presentano caratteristiche di completa autonomia edilizia e catastale e pertanto si ritiene più conveniente, per la vendita, procedere alla formazione dei seguenti 2 lotti:

- lotto n. 1, studio medico (poliambulatorio) con accesso da via Elio Chianesi n. 134, piano T, int. A, Roma;
- lotto n. 2, negozio con sottonegozio con accesso da via Elio Chianesi n. 134 e da via Vinicio Cortese n. 153, piano T e S1, int. B, Roma.



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134, interno A, piano T.
Diritto di piena proprietà di un ufficio adibito a studio medico privato (poliambulatorio) composto da un ampio ingresso, sei camere, un gruppo servizi igienici (disimpegno, antibagno e tre locali wc), un corridoio, due disimpegni e un locale archivio (spogliatoio), ubicato nella Zona ZXXVIII "Tor De Cenci" del Municipio M09 di Roma Capitale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 869, Part. 582, Sub. 521, Zc. 6, Categoria A10.

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

Valore di stima del bene: € 344.124,00.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

- 1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio: valore normalizzato con i coefficienti correttivi di "taglio superficie" e "livello di piano" € 2.300,00/mq;
 - 2) consultazione della banca dati delle quotazioni del listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma: valore medio € 2.000,00/mq;
 - 3) consultazione della banca dati delle quotazioni del Borsino Immobiliare: valore medio € 2.322,00/mq;
 - 4) indagini sui prezzi di vendita, ridotti del 4% per provvigione, proposti dalle agenzie immobiliari territoriali: valore medio € 2.090,00/mq;
- dalle quali fonti è scaturito il valore unitario medio pari ad € 2.178,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Studio medico Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134, interno A, piano T	158,00 mq	2.178,00 €/mq	€ 344.124,00	100,00%	€ 344.124,00
Valore di stima:					€ 344.124,00

Valore di stima: € 344.124,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia (Di.Co. impianti e lavori per ACS) indicati nel paragrafo "Regolarità edilizia"	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	2850,00	€

Valore finale di stima: € 301.861,60



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134 e Via Vinicio Cortese, 153, interno B, piano T-S1.

Diritto di piena proprietà di un locale commerciale su due livelli ubicato nella Zona ZXXVIII "Tor De Cenci" del Municipio M09 di Roma Capitale, composto, al piano terra, da un locale negozio (con accesso da un'area comune di via Elio Chianesi n. 134) con all'interno un vano scala di collegamento tra i due livelli e, al piano seminterrato, da un vasto sottonegozio (con accesso da via Vinicio Cortese n. 153) con all'interno un gruppo locali servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 869, Part. 582, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C1.

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

Valore di stima del bene: € 181.937,00.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio: valore medio € 1.500,00/mq;

2) consultazione della banca dati delle quotazioni del listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma: valore medio € 1.850,00/mq;

3) consultazione della banca dati delle quotazioni del Borsino Immobiliare: valore medio € 1.390,00/mq;

dalle quali fonti è scaturito il valore unitario medio pari a € 1.580,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134 e Via Vinicio Cortese, 153, interno B, piano T-S1	115,15 mq	1.580,00 €/mq	€ 181.937,00	100,00%	€ 181.937,00
Valore di stima:					€ 181.937,00

Valore di stima: € 181.937,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per la CILA e per le Dichiarazioni di conformità impianti indicati nel paragrafo "Regolarità edilizia"	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per i lavori per l'autonomia funzionale delle serrande delle due unità immobiliari indicati nel paragrafo "Regolarità edilizia"	5000,00	€
Spese condominiali insolute	1416,00	€
Oneri per i lavori di bonifica del locale negozio al PT e di completamento delle tramezzature al piano S1	2,00	%

Valore finale di stima: € 148.688,56



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 08/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bossi Francesco



ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - EI 1139_2020 Atto di compravendita 10.12.2003 (Aggiornamento al 10/12/2003)
- ✓ N° 1 Altri allegati - EI 1139_2020 Certificato di matrimonio (Aggiornamento al 15/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto n. 1 EI 1139_2020 Contratti di locazione e cessione - studio medico (Aggiornamento al 12/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto n. 2 EI 1139_2020 Contratto di comodato d'uso negozio (Aggiornamento al 30/12/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - EI 1139_2020 Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 06/12/2021)
- ✓ N° 21 Foto - Lotto n. 2 EI 1139_2020 Fotografie Negozio (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 20 Foto - Lotto n. 1 EI 1139_2020 Fotografie Studio medico (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto n. 2 EI 1139_2020 Ispezione ipotecaria negozio sub 520 (Aggiornamento al 10/01/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto n. 1 EI 1139_2020 Ispezione ipotecaria studio medico sub 521 (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - EI 1139_2020 Licenza edilizia 1973_1763 (Aggiornamento al 28/12/1973)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato: EI 1139_2020 Planimetrie catastali - studio medico e negozio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto n. 2 EI 1139_2020 Planimetria stato di fatto negozio 11.03.2022 (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - EI 1139_2020 Regolamento di condominio (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - EI 1139_2020 Verbale di accesso e immissione in possesso (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - EI 1139_2020 Visura Agibilità (Aggiornamento al 05/01/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato: EI 1139_2020 Visure catastali storiche per immobili - studio medico e negozio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134, interno A, piano T.
Diritto di piena proprietà di un ufficio adibito a studio medico privato (poliambulatorio) composto da un ampio ingresso, sei camere, un gruppo servizi igienici (disimpegno, antibagno e tre locali wc), un corridoio, due disimpegni e un locale archivio (spogliatoio), ubicato nella Zona ZXXVIII "Tor De Cenci" del Municipio M09 di Roma Capitale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 869, Part. 582, Sub. 521, Zc. 6, Categoria A10.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Regolatore Generale di Roma Capitale (adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008), l'immobile: - ricade nel sistema insediativo della "Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (artt. 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) in cui è consentita, anche la destinazione d'uso "servizi"; - può usufruire del c.d. "Bonus facciate" di cui alla L. 160/2019 (ZTO: B, GID: 9848). Con riferimento al sistema informativo SITAP del Ministero della Cultura, l'immobile: - non rientra nelle aree e nei beni sottoposti a vincoli paesaggistici cosiddetti "decretati" (vincoli statali, regionali e zone di interesse archeologico); - non rientra nelle aree e nei beni sottoposti a vincoli paesaggistici cosiddetti "ope legis" (vincoli di tutela del Codice dei Beni Culturali).

Prezzo base d'asta: € 301.861,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134 e Via Vinicio Cortese, 153, interno B, piano T-S1.
Diritto di piena proprietà di un locale commerciale su due livelli ubicato nella Zona ZXXVIII "Tor De Cenci" del Municipio M09 di Roma Capitale, composto, al piano terra, da un locale negozio (con accesso da un'area comune di via Elio Chianesi n. 134) con all'interno un vano scala di collegamento tra i due livelli e, al piano seminterrato, da un vasto sottonegozio (con accesso da via Vinicio Cortese n. 153) con all'interno un gruppo locali servizi igienici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 869, Part. 582, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Regolatore Generale di Roma Capitale (adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008), l'immobile: - ricade nel sistema insediativo della "Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (artt. 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) in cui è consentita, anche la destinazione d'uso "servizi"; - può usufruire del c.d. "Bonus facciate" di cui alla L. 160/2019 (ZTO: B, GID: 9848). Con riferimento al sistema informativo SITAP del Ministero della Cultura, l'immobile: - non rientra nelle aree e nei beni sottoposti a vincoli paesaggistici cosiddetti "decretati" (vincoli statali, regionali e zone di interesse archeologico); - non rientra nelle aree e nei beni sottoposti a vincoli paesaggistici cosiddetti "ope legis" (vincoli di tutela del Codice dei Beni Culturali).

Prezzo base d'asta: € 148.688,56



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1139/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 301.861,60

Bene N° 1 - Studio medico			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 869, Part. 582, Sub. 521, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	158,00 mq
Stato conservativo:	FABBRICATO Il fabbricato si trova complessivamente in un mediocre stato di conservazione. STUDIO MEDICO POLIAMBULATORIO Lo studio medico si trova complessivamente in un buono stato di conservazione. Allegato: EI 1139_2020 Verbale di accesso e immissione in possesso Allegato: EI 1139_2020 Fotografie Studio medico		
Descrizione:	Diritto di piena proprietà di un ufficio adibito a studio medico privato (poliambulatorio) composto da un ampio ingresso, sei camere, un gruppo servizi igienici (disimpegno, antibagno e tre locali wc), un corridoio, due disimpegni e un locale archivio (spogliatorio), ubicato nella Zona ZXXVIII "Tor De Cenci" del Municipio M09 di Roma Capitale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.688,56

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Elio Chianesi, 134 e Via Vinicio Cortese, 153, interno B, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 869, Part. 582, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	115,15 mq
Stato conservativo:	FABBRICATO Il fabbricato si trova complessivamente in un mediocre stato di conservazione. NEGOZIO E SOTTONEGOZIO Il negozio al piano terra si trova complessivamente in uno mediocre stato di conservazione. In esso sono evidenti i danni di una pregressa infiltrazione di acqua dal piano superiore che ha causato la caduta di una porzione di intonaco del soffitto e il conseguente sfondamento del controsoffitto in pannelli di fibra minerale. Il sottonegozio al piano seminterrato si trova complessivamente in uno scarso stato di conservazione. Nel locale "rampa coperta" è stata realizzata una posticcia scalinata in legno truciolare al fine di facilitare il percorso pedonale. Nel locale funzionale sono state realizzate alcune tramezzature in pannelli di cartongesso rimaste, in parte, incompiute. Gli impianti elettrico ed idrico sono funzionanti ma tutti i locali sono privi dell'impianto di climatizzazione ad eccezione di un apparecchio di condizionamento tipo "split", non funzionante, nel locale spogliatoio del gruppo servizi igienici. ONERI Sull'immobile pignorato possono essere applicati i seguenti fattori correttivi di deprezzamento: - oneri per lavori di risanamento del locale negozio al piano terra, 1% del valore di stima; - oneri per il completamento delle tramezzature in cartongesso, 1% del valore di stima. Allegato: EI 1139_2020 Verbale di accesso e immissione in possesso Allegato: EI 1139_2020 Fotografie Negozio		



Descrizione:	Diritto di piena proprietà di un locale commerciale su due livelli ubicato nella Zona ZXXVIII "Tor De Cenci" del Municipio M09 di Roma Capitale, composto, al piano terra, da un locale negozio (con accesso da un'area comune di via Elio Chianesi n. 134) con all'interno un vano scala di collegamento tra i due livelli e, al piano seminterrato, da un vasto sottonegozio (con accesso da via Vinicio Cortese n. 153) con all'interno un gruppo locali servizi igienici.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito non opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ELIO CHIANESI, 134, INTERNO A, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2009
Reg. gen. 117307 - Reg. part. 32361
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notaio Gianvincenzo Nola - Roma
Data: 07/08/2009
N° repertorio: 89577
N° raccolta: 17974
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 22/11/2016
Reg. gen. 130358 - Reg. part. 23185
Importo: € 29.451,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale per i minorenni - Roma
Data: 11/01/2011
N° repertorio: 2287
N° raccolta: 2009
Note: L'ipoteca è relativa all'omesso contributo di mantenimento della figlia minore nel periodo giugno 2015 - novembre 2016.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 03/11/2017
Reg. gen. 127076 - Reg. part. 23279
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 28/09/2017
N° repertorio: 60141
N° raccolta: 2017
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 24/11/2017
Reg. gen. 135949 - Reg. part. 24806
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Rogante: Tribunale per i minorenni - Roma

Data: 11/01/2011

N° repertorio: 2287

N° raccolta: 2009

Note: L'ipoteca è relativa all'omesso contributo di mantenimento della figlia minore nel periodo dicembre 2016 - novembre 2017 per € 19.577,64 ed al periodo marzo 201(illegibile) - maggio 2015 per € 23.549,70 al netto dell'importo di € 20.646,4(illegibile) conseguendo in virtù di procedura presso terzi.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 15/12/2020
Reg. gen. 130886 - Reg. part. 89257
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ELIO CHIANESI, 134 E VIA VINICIO CORTESE, 153, INTERNO B, PIANO T-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2009
Reg. gen. 117307 - Reg. part. 32361
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notaio Gianvincenzo Nola - Roma
Data: 07/08/2009
N° repertorio: 89577
N° raccolta: 17974
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 22/11/2016
Reg. gen. 130358 - Reg. part. 23185
Importo: € 29.451,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale per i minorenni - Roma
Data: 11/01/2011
N° repertorio: 2287
N° raccolta: 2009
Note: L'ipoteca è relativa all'omesso contributo di mantenimento della figlia minore nel periodo giugno 2015 - novembre 2016.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 03/11/2017
Reg. gen. 127076 - Reg. part. 23279
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00



Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 28/09/2017

N° repertorio: 60141

N° raccolta: 2017

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 24/11/2017

Reg. gen. 135949 - Reg. part. 24806

Importo: € 45.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale per i minorenni - Roma

Data: 11/01/2011

N° repertorio: 2287

N° raccolta: 2009

Note: L'ipoteca è relativa all'omesso contributo di mantenimento della figlia minore nel periodo dicembre 2016 - novembre 2017 per € 19.577,64 ed al periodo marzo 201(illegibile) - maggio 2015 per € 23.549,70 al netto dell'importo di € 20.646,4(illegibile) conseguendo in virtù di procedura presso terzi.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 15/12/2020

Reg. gen. 130886 - Reg. part. 89257

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

