
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 1729/2019 del R.G.E.

Promosso da

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	9
allegati	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1729/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.000,00	14



INCARICO

In data 14/10/2021, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email manu.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VINCENZO PETRA n. 9, edificio C5, scala A, interno 5, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile si trova all'interno della zona detta "Acilia Nord" situata nell'area sud-ovest del comune di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra il fiume Tevere a nord e via del Mare a sud-est, nel territorio del Municipio Roma X.

Il quartiere è dotato dei principali servizi ed è ben collegato al centro città attraverso la Ferrovia Urbana - Ostiense - Ostia Lido la cui fermata di quartiere è Casal Bernocchi, e attraverso numerose linee di Bus.

Nelle vicinanze del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, vi è una grande area a verde attrezzato compresa tra viale Alfredo Ottaviani, via Osteria di Dragoncello, via Vincenzo Petra e via Ferdinando Cento. Il parco è dotato di area giochi per bambini, panchine e pista ciclabile di circa 7,2 km.

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è di cinque piani fuori terra di cui un piano pilotis, 3 piani residenziali e un quinto piano destinato a copertura, servizi e volumi tecnici.

Ciascun piano si compone di otto appartamenti serviti da due scale, relativi ascensori e chiostrina.

Il piano terra è occupato dagli androni delle scale e dai vani ascensori, la restante superficie è destinata ad uso pedonale e parcheggio.

Gli appartamenti sono composti da due stanze, cucina e bagno, ciascun appartamento è dotato di balcone coperto.

L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso la strada di penetrazione dei comparti C e D da Via Petra al civico n.9.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VINCENZO PETRA n. 9, edificio C5, scala A, interno 5, piano 2



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con appartamento int.6, appartamento int.5 della scala B, vano scale, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,60 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,70 m	2
Terrazza	16,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				73,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1988 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 2369, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale Totale: 73 mq Totale escluse aree scoperte**: 67 mq Rendita € 650,74 Piano 2



Dal 01/01/1992 al 30/03/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 2369, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale Totale: 73 mq Totale escluse aree scoperte**: 67 mq Rendita € 1,14 Piano 2
Dal 30/03/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 2369, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale Totale: 73 mq Totale escluse aree scoperte**: 67 mq Rendita € 650,74 Piano 2

NOTA: I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI ATTUALI.

I PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERMEDI TRA IL COSTRUTTORE [REDACTED] E LA ESECUTATA SIG.RA [REDACTED] NON RISULTANO REGISTRATI IN CATASTO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1104	2369	28	6	A2	6	4 vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte**: 67 m ²	650,74 €	2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo per le zone interne, i rivestimenti, le finiture, gli infissi e gli impianti.

Le facciate esterne necessitano di opere di manutenzione ordinaria sia degli intonaci che delle tinteggiature esterne.

PARTI COMUNI

Tutti gli edifici del comparto prevedono un piano pilotis destinato a parcheggio, a servizio delle unità abitative, e verde privato comune ai corpi di fabbrica nelle aree esterne del comparto.



Costituiscono parti comuni l'area esterna circostante l'edificio con gli obblighi e le destinazioni previste, gli spazi al piano terreno destinati ad ascensori e vani scala, gli stenditoi, gli spazi di manovra, oltre agli impianti e alle strutture.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'appartamento affaccia a Nord

Altezza interna utile: 2,70 m

Fondazioni/Str. verticali: La struttura è realizzata in cemento armato;

Solai: sono del tipo in latero-cemento; le scale sono a soletta rampante ed i balconi sono in solette di c.a.;

Copertura: La copertura è costituita da un terrazzo praticabile, accessibile dalle scale condominiali;

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono rivestite in intonaco tintecciato così come quelle interne;

Pavimentazione interna: in gres porcellanato e ceramica;

Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno con doppi vetri, avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso blindato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo, i termosifoni in alluminio, l'impianto di Condizionamento è presente in una camera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata Sig.ra [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1988 al 30/06/1994	[REDACTED] proprietà 1/1 PART.2360 SUB da 1 - 66 e PART.2369 SUB da 1 - 22 SUB 23 , 24 - 35; SUB 36 e da 37-48 sub 49, sub 24-28 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENRICO FENOALTEA	15/04/1988	16753	6823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	16/04/1988	33465	20218
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ROMA 1	20/04/1988	18397			
Dal 30/06/1994 al 21/11/2002	[REDACTED] proprietario per (1/1). "Ex ART.4, comma 3: E' confermata la soppressione, con effetto dal 18 febbraio 1993, degli enti, dell'istituto, delle casse e della direzione generale indicati al comma 2 [REDACTED] Con effetto da tale data [REDACTED] succede agli enti soppressi nei rapporti attivi e passivi ad essi inerenti, nonche' nella	D.Lgs.n 479 del 30.06.1994 ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE	30/06/1994	479	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



	<i>titolarita' dei rispettivi patrimoni ciascuno dei quali costituisce, ad ogni effetto, un patrimonio separato, oggetto di altrettante gestioni economico-finanziarie autonome, nell'ambito della gestione complessiva dell'Istituto". Codice Fiscale/P.IVA:</i> [REDACTED]				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2002 al 30/03/2005	[REDACTED] per (1/1). "Sono trasferiti tutti gli immobili di cui al Decreto dirigenziale n.216 del 5 novembre 2002, Protocollo n. 38602 All. A e All B" Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DECRETO MINISTERIALE 219 DEL 21.11.2002 G.U. n 279 del 28.11.2002			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTRO DELL'ECONOMIA E FINANZE	21/11/2002	279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/07/2014	84875	57561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2005	[REDACTED] proprietario per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FARINELLA GIUSEPPE	30/03/2005	2500	1893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	20/04/2005	48541	30136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 4	19/04/2005	3416	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento:
 - Il trasferimento del bene da [REDACTED] avvenuto ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 1994, n.479, per soppressione dell'ente, non risulta trascritto, qualora si ritenga necessario si potrà procedere alla trascrizione dell'atto;
 - Il trasferimento del bene da [REDACTED] avvenuto ai sensi del DECRETO MINISTERIALE n.219 del 21.11.2002 G.U. n 279 del 28.11.2002, risulta trascritto per il fabbricato individuato con Foglio 1104 e



Particella 2369, qualora si ritenga necessario si potrà procedere alla trascrizione dell'atto sull'immobile pignorato individuato al sub 28;

- La certificazione ipocatastale depositata dal creditore precedente risulta incompleta in quanto è relativa a due unità immobiliari (sub 28 e sub 504) di cui soltanto la prima risulta sottoposta a pignoramento. Il periodo di riferimento della certificazione dell'immobile oggetto di esecuzione è relativa al periodo 2005-2019, pertanto si renderà necessario integrarla.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 02/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 27/11/2019
Reg. gen. 140210 - Reg. part. 97894
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 48148 del 07/11/2019
Quota: 1/1
Formalità a carico dell'acquirente

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE del 15/10/2009**
Reg. gen. 136226 - Reg. part. 38805
Pubblico ufficiale MATTIANGELI ALESSANDRO Repertorio 115644/45840 del 13/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte il cespite pignorato, all'epoca della costruzione, era inserito in zona E/1 espansione secondo l'allora vigente PRG approvato con DCC 06/05/1981 n.974 - edilizia Convenzionata - Dragoncello (in base alla convenzione Dragoncello - atto notaio De Martino del 03/07/1985 tra Comune di Roma e [REDACTED]).

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale della città di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, l'immobile è individuato nel:

Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

RETE ECOLOGICA:

NULLA

CARTA QUALITA':

NULLA

PTPR TAV A Paesaggio degli insediamenti urbani

PTPR TAV B nulla



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui l'immobile pignorato fa parte è stato costruito in forza di licenza edilizia n.265/C/87 del 18.05.1987, in base al progetto n. 57364/83 e nuovi tipi del 09/03/1987, presentato dalla soc. [REDACTED]

La licenza edilizia è stata rilasciata a seguito di atto d'obbligo stipulato con il Comune di Roma il 17/04/1987 rep.44171/12861 a rogito del notaio Misurale Maurizio.

L'Agibilità per l'edificio C5 è stata rilasciata in data 25/05/1992 con n.134

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile, nella sua attuale configurazione, risulta conforme allo stato legittimato in base al progetto sopra citato e correttamente rappresentato nella planimetria catastale in atti.

In fase di sopralluogo si è evidenziata qualche piccola difformità nella rappresentazione della posizione delle finestre, in particolare quella della cucina risulta più spostata al centro della stanza, rispetto alla planimetria.

Per la regolarizzazione si può procedere a presentare una SCIA per accertamento di conformità per difformità non sostanziali (ex Art 37 DPR 380/2001 e ss. mm. e ii) per piccola modifica della posizione delle aperture finestrate.

Il costo della pratica edilizia è stimato in circa 5.000,00 euro comprensivo di oneri tecnici, accessori di legge, sanzioni e reversali comunali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VINCENZO PETRA n. 9, edificio C5, scala A, interno 5, piano 2

L'immobile si trova all'interno della zona detta "Acilia Nord" situata nell'area sud-ovest del comune di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra il fiume Tevere a nord e via del Mare a sud-est, nel territorio del Municipio Roma X. Il quartiere è dotato dei principali servizi ed è ben collegato al centro città attraverso la Ferrovia Urbana - Ostiense - Ostia Lido la cui fermata di quartiere è Casal Bernocchi, e attraverso numerose linee di Bus. Nelle vicinanze del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, vi è una grande area a verde attrezzata compresa tra viale Alfredo Ottaviani, via Osteria di Dragoncello, via Vincenzo Petra e via Ferdinando Cento. Il parco è dotato di area giochi per bambini, panchine e pista ciclabile di circa 7,2 km. Il fabbricato cui l'immobile appartiene è di cinque piani fuori terra di cui un piano pilotis, 3 piani residenziali e un quinto piano destinato a copertura, servizi e volumi tecnici. Ciascun piano si compone di otto appartamenti serviti da due scale, relativi ascensori e chiostrina. Il piano terra è occupato dagli androni delle scale e dai vani ascensori, la restante superficie è destinata ad uso pedonale e parcheggio. Gli appartamenti sono composti da due stanze, cucina e bagno, ciascun appartamento è dotato di balcone coperto. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso la strada di penetrazione dei comparti C e D da Via Petra al civico n.9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 2369, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 129.150,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona e presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori così rilevati con stima sintetico comparativa sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata. Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2021 e, dopo aver preso visione delle pubblicazioni delle associazioni di categoria, si è ottenuto il valore di mercato, che di seguito viene esplicitato. Secondo l'OMI, II semestre 2021, l'immobile ricade in Zona Suburbana/DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI) Codice zona: E87, Microzona: 224, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale min. 1.200,00 €/mq max. 1.800,00 €/mq. Valori desunti da indagini e ricerche sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche: da 1.600 a 2.200 €/mq. Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte, nel nostro caso specifico, all'interno della microzona di mercato immobiliare analizzato, la valutazione risente positivamente del buono stato interno e negativamente dello stato generale di manutenzione del fabbricato dovuta all'epoca di costruzione. Considerato che il mercato immobiliare attraversa ormai da tempo un periodo di calo dei prezzi e, dopo anni di stagnazione, si assiste di recente ad una moderata ripresa del volume delle compravendite, sempre con valori di mercato comunque molto inferiori rispetto a quelli di qualche anno fa, in funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.750. Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 73,80 x €/mq 1.750,00 = € 129.150,00, al quale verranno applicati i deprezzamenti successivamente.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA VINCENZO PETRA n. 9, edificio C5, scala A, interno 5, piano 2	73,80 mq	1.750,00 €/mq	€ 129.150,00	100,00%	€ 129.150,00
				Valore di stima:	€ 129.150,00

Valore di stima: € 129.150,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Spese condominiali insolute	1,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	1,00	%

Valore finale di stima: € 121.567,00

Valore finale di stima in cifra tonda: € 121.000,00

Nota: Nonostante i solleciti non si è ricevuto alcun riscontro da parte dell'amministratore di condominio di Via Vincenzo Petra 9 circa l'estratto conto relativo all'unità immobiliare oggetto di stima e/o riguardo a spese condominiali ordinarie o straordinarie eventualmente deliberate, pertanto si è indicativamente e cautelativamente calcolata un'indennità per spese condominiali insolute in percentuale sul valore stimato.

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

La presente relazione di stima è stata inviata alla esecutata, al creditore precedente e al custode e, entro il termine assegnato, non sono pervenute alla scrivente osservazioni di parte.

Roma, li 27/06/2022

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

Arch. Smedile Manuela



ALLEGATI

AII.1_NOTA DI TRASCRIZIONE NOTAIO FENOALTEA_RG33465 RP20218
AII.2_passaggio [REDACTED] CON DECRETO LEGISLATIVO_479_1994
AII.2bis_INDIVIDUAZIONE BENI [REDACTED] 20021122_274_SO_216 DECRETO 5.12.2002_38602 I
AII.3_ATTO TRASFERIMENTO A [REDACTED] DM 219_21.11.2002_GU20021128_279
AII.3bis_NOTA DI TRASCRIZIONE DM 219 DEL 21.11.2002_RG84875 RP57561
AII.4_ATTO REP.2500 NOTAIO FARINELLA
AII.4bis_NOTA TRASCRIZIONE ATTO FARINELLA RG48541 RP30136
AII.5_ATTO D'OBBLIGO NOTAIO MISURALE REP44171_12861
AII.6_CONVENZIONE EDILIZIA RG48777 RP35016
AII.7_VISURA CATASTALE
AII.8_PLANIMETRIA CATASTALE
AII.9_ESTRATTO DI MAPPA
AII.10_PROGETTO COMPARTO 57364.83
AII.10bis_PROGETTO EDIFICIO C.5_57364.83
AII.11_RILIEVO FOTOGRAFICO
AII.12 [REDACTED] ESTRATTO MATRIMONIO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VINCENZO PETRA n. 9 , edificio C5, scala A, interno 5, piano 2
L'immobile si trova all'interno della zona detta "Acilia Nord" situata nell'area sud-ovest del comune di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra il fiume Tevere a nord e via del Mare a sud-est, nel territorio del Municipio Roma X. Il quartiere è dotato dei principali servizi ed è ben collegato al centro città attraverso la Ferrovia Urbana - Ostiense - Ostia Lido la cui fermata di quartiere è Casal Bernocchi, e attraverso numerose linee di Bus. Nelle vicinanze del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, vi è una grande area a verde attrezzato compresa tra viale Alfredo Ottaviani, via Osteria di Dragoncello, via Vincenzo Petra e via Ferdinando Cento. Il parco è dotato di area giochi per bambini, panchine e pista ciclabile di circa 7,2 km. Il fabbricato cui l'immobile appartiene è di cinque piani fuori terra di cui un piano pilotis, 3 piani residenziali e un quinto piano destinato a copertura, servizi e volumi tecnici. Ciascun piano si compone di otto appartamenti serviti da due scale, relativi ascensori e chiostrina. Il piano terra è occupato dagli androni delle scale e dai vani ascensori, la restante superficie è destinata ad uso pedonale e parcheggio. Gli appartamenti sono composti da due stanze, cucina e bagno, ciascun appartamento è dotato di balcone coperto. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso la strada di penetrazione dei comparti C e D da Via Petra al civico n.9.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 2369, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio all'epoca della costruzione era inserito in zona E/1 espansione secondo l'allora vigente PRG approvato con DCC 06/05/1981 n.974 - edilizia Convenzionata - Dragoncello (in base alla convenzione Dragoncello - atto notaio De Martino del 03/07/1985 tra Comune di Roma e ██████████). NPRG: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 RETE ECOLOGICA: NULLA CARTA QUALITA': NULLA PTPR TAV A Paesaggio degli insediamenti urbani PTPR TAV B nulla

Prezzo base d'asta: € 121.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1729/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA VINCENZO PETRA n. 9 , edificio C5, scala A, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 2369, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	73,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo per le zone interne, i rivestimenti, le finiture gli infissi e gli impianti, le facciate esterne necessitano di opere di manutenzione ordinaria sia degli intonaci che delle tinteggiature esterne.		
Descrizione:	L'immobile si trova all'interno della zona detta "Acilia Nord" situata nell'area sud-ovest del comune di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra il fiume Tevere a nord e via del Mare a sud-est, nel territorio del Municipio Roma X. Il quartiere è dotato dei principali servizi ed è ben collegato al centro città attraverso la Ferrovia Urbana - Ostiense - Ostia Lido la cui fermata di quartiere è Casal Bernocchi, e attraverso numerose linee di Bus. Nelle vicinanze del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, vi è una grande area a verde attrezzata compresa tra viale Alfredo Ottaviani, via Osteria di Dragoncello, via Vincenzo Petra e via Ferdinando Cento. Il parco è dotato di area giochi per bambini, panchine e pista ciclabile di circa 7,2 km. Il fabbricato cui l'immobile appartiene è di cinque piani fuori terra di cui un piano pilotis, 3 piani residenziali e un quinto piano destinato a copertura, servizi e volumi tecnici. Ciascun piano si compone di otto appartamenti serviti da due scale, relativi ascensori e chiostrina. Il piano terra è occupato dagli androni delle scale e dai vani ascensori, la restante superficie è destinata ad uso pedonale e parcheggio. Gli appartamenti sono composti da due stanze, cucina e bagno, ciascun appartamento è dotato di balcone coperto. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso la strada di penetrazione dei comparti C e D da Via Petra al civico n.9.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata Sig.ra [REDACTED]		

