
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 1150/2022 del R.G.E.

promossa da

(XXX)

contro

(XXX)



INCARICO

All'udienza del 16/02/2023, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PRECISAZIONE

A seguito del deposito avvenuto da parte del procedente in data 13/12/2023 dell'integrazione della certificazione notarile, la presente relazione sostituisce la precedente.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con destinazione catastale ufficio ubicato a Roma (RM) - Viale Sacco e Vanzetti 46, (catastalmente Viale Isacco Newton) edificio E/8 e E/9, interno B, piano primo

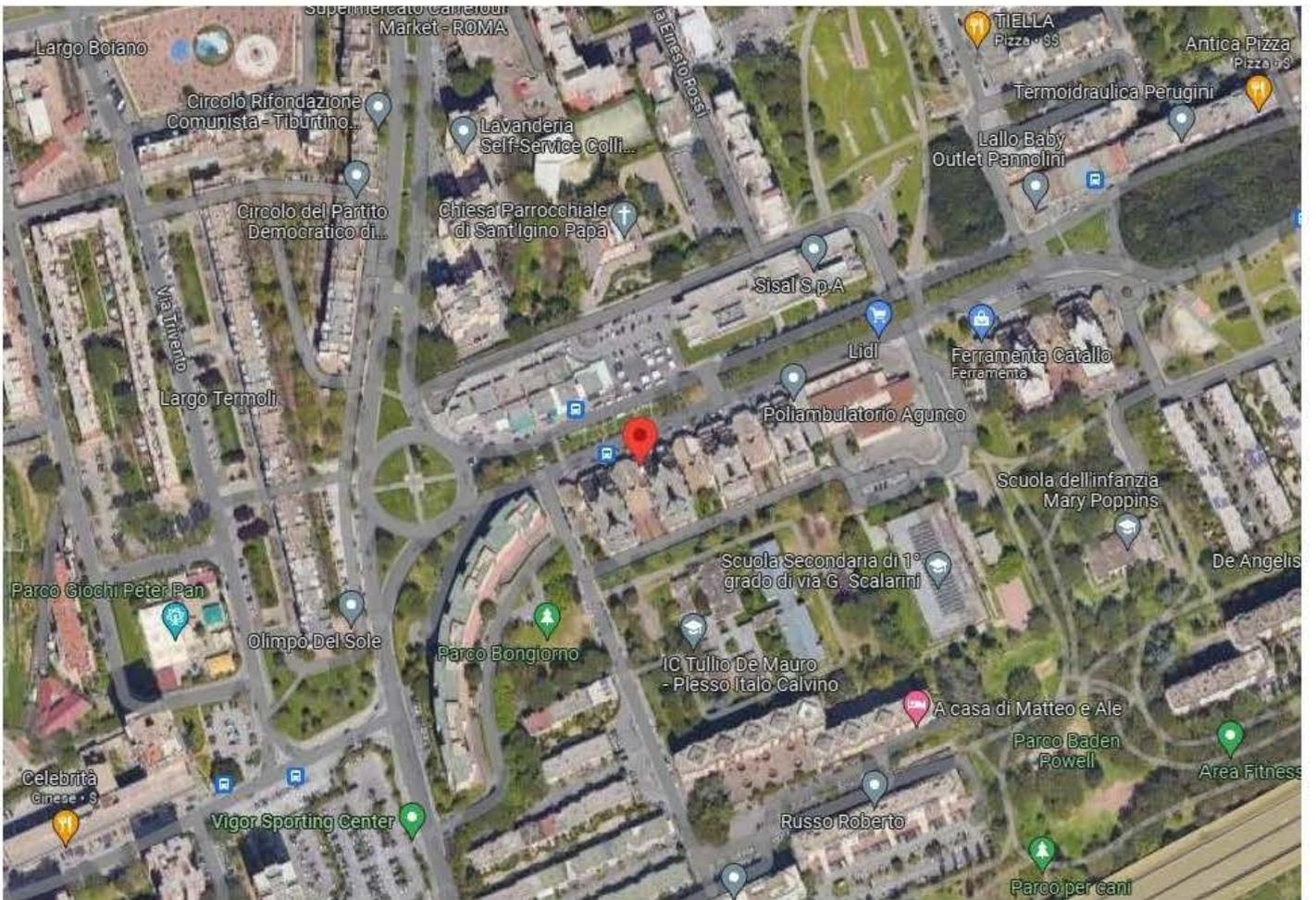
DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione catastale ufficio che insiste in un ampio edificio a gradoni con destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali poste al piano terra. Composto da sei piani fuori terra presenta facciata articolata in cortina con ampi balconi digradanti: in particolare l'appartamento con destinazione ufficio ha accesso esclusivo da un corpo scala esterno scoperto, direttamente dal marciapiede prospiciente Viale Sacco e Vanzetti strada di collegamento tra Viale Palmiro Togliatti e Via Grotta di Gregna, ampio viale alberato a doppio senso con spartitraffico e parcheggi al centro.

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

Scorcio del fabbricato da Viale Saico e Vanzetti





Ortofoto

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento si trova nel quartiere denominato Tor Cervara: il toponimo della zona deriva dalla tenuta di Cerbaro, così chiamata perché, in epoca romana, vi si dava la caccia ai cervi.

Al centro della tenuta vi era il Casale di Tor Cervara noto oggi anche col nome di castello della quiete. Si trova nell'area est del comune, a ridosso e internamente al Grande Raccordo Anulare e confina con i quartieri Ponte Mammolo, San Basilio, Settecamini, Tor Sapienza e Collatino.

Posto tra la Via Tiburtina e la A24, presenta servizi di ogni genere ed attività commerciali poste prevalentemente sulla direttrice Via Tiburtina e sulla stessa Viale Sacco e Vanzetti mentre a poca distanza si trovano l'Ospedale Sandro Pertini e l'area verde costituita dal Parco della Cervelletta.

I collegamenti sono buoni data la vicinanza con la linea metro B, fermate Pietralata e Ponte Mammolo, nonché la vicinanza alla A24 ed al Raccordo Anulare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento con destinazione catastale ufficio ubicato a Roma (RM) - Viale Sacco e Vanzetti 46, edificio E/8 e E/9, interno B, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta è corretta: è presente in atti certificazione notarile depositata dal precedente, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano : dalla scrivente è stato inoltre acquisito l'atto di provenienza corretto, scrittura privata a rogito Notaio E. Campanini del 28/12/1972 Rep.14451 Racc.6951, registrato a Tivoli in data 17/01/1973 al n° 147 e trascritto in data 25/01/1973 reg. gen.16046 e reg.part.13600

E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata in data 25/10/2023.

TITOLARITÀ

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

- (XXX)(Proprietà1/1)

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

- (XXX) (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento con destinazione catastale ufficio sito in Roma, Viale Sacco e Vanzetti 46 (erroneamente indicata al Catasto come Viale Isacco Newton)posto al piano primo int.B composto da ingresso, sette stanze, due servizi igienici di cui uno con antibagno e due disimpegni meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 608 part.Illa 443 sub 525 confina con: distacco su vano scala, distacco su Viale Sacco e Vanzetti, distacco su Via Gasparino Caputo, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	162,40 mq	229,96 mq	1	210,30 mq	3,10 m	primo
Corte	82,00 mq	87,00 mq	0,33	28,71 mq	3,10 m	primo
Totale superficie convenzionale:				239,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				239,01 mq		

Arrotondata a mq. 240,00

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione catastale ufficio posto al piano primo di un ampio edificio con destinazione prevalentemente residenziale con locali commerciali posti al piano terra.

In particolare il cespite distinto dall'int.B è posto nell'edificio E8-E9 ed ha accesso attraverso un corpo scala scoperto che dal marciapiede prospiciente Viale Sacco e Vanzetti, conduce ad un ampio ballatoio coperto su cui grava la servitù di passaggio che consente l'ingresso ad altri due uffici posti sullo stesso livello.

L'appartamento presenta una pianta articolata a seguito di interventi successivi di ampliamento oggetto di manutenzione straordinaria e condoni edilizi: da un portoncino posto sul ballatoio si accede ad un piccolo ingresso dove sul lato sinistro è presente un corpo aggiunto composto da un ampio locale/ sala riunioni, un archivio ed un servizio igienico mentre sul lato destro, corpo originario del cespite, si accede ad una segreteria con archivio, un locale ufficio ed un servizio igienico; un disimpegno conduce poi ad altre quattro locali ufficio e ad un servizio igienico.

Prospiciente il corpo aggiunto è presente un balcone ad uso esclusivo di forma triangolare mentre il ballatoio seppur di proprietà del cespite non presenta delimitazioni o recinzioni che ne definiscano i confini.

Con pavimentazioni di colore chiaro, porte in legno e serramenti in PVC gli ambienti si presentavano in buono stato: nei servizi igienici rubinetterie e sanitari di tipo commerciale e rivestimenti di colore chiaro.



Area esterna coperta



ingresso



reception



archivio



ufficio



Servizio igienico



ufficio



disimpegno



Ufficio





Sala riunioni



Archivio



terrazzo

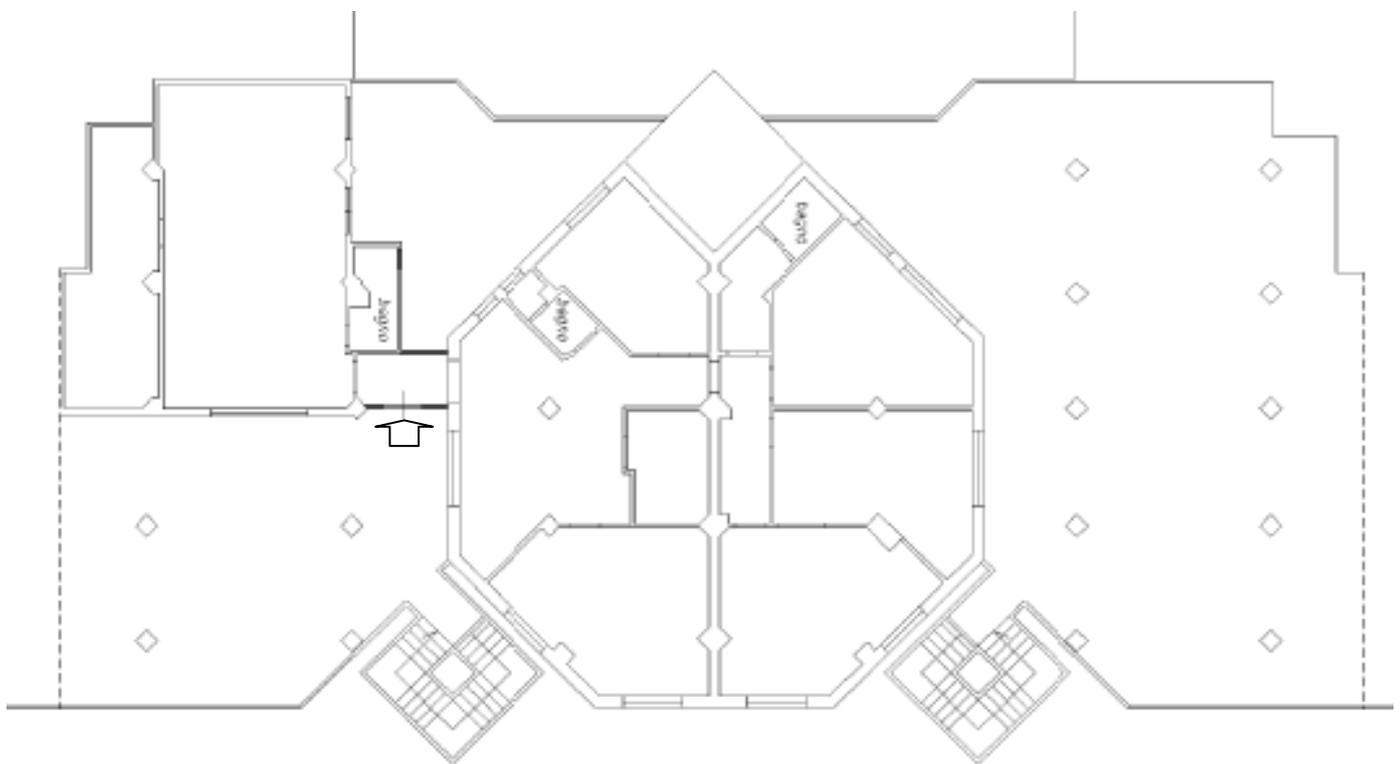


Servizio igienico

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	443	525	5	A10	3	10 vani	251,00 mq.	7.023,81€	primo	

Corrispondenza catastale



DISTACCO SU VIALE SACCO E VANZETTI

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

Dal sopralluogo effettuato, ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti, lo stato dei luoghi è risultato conforme alla planimetria catastale in atti.

Si precisa che:

- risulta erroneamente indicata in visura catastale l'indirizzo di Viale Isacco Newton invece del corretto Viale Sacco e Vanzetti per cui è stata presentata istanza all'Agenzia del Territorio per la rettifica toponomastica.

- che l'immobile risulta accatastato dopo il frazionamento avvenuto con condono edilizio, con destinazione ufficio mentre dalla Concessione edilizia rilasciata risulta la destinazione commerciale come all'origine.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici si rilevava che l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Da quanto verificato durante il sopralluogo le parti comuni consistono negli androni d'ingresso i vani scala condominiali ed il lastrico solare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia che oggetto di pignoramento è un unità immobiliare con destinazione catastale ufficio posta al piano 1 dell'edificio E8-E9, contraddistinto con l'int. B con accesso da un ballatoio coperto di proprietà tramite corpo scale coperto esterno, gravato da servitù di passaggio in favore di altri due uffici posti sullo stesso livello.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dai riscontri ricevuti dall'Agenzia delle Entrate a seguito delle comunicazioni trasmesse via Pec, non risultano in relazione all'immobile contratti di locazione registrati.

Dal sopralluogo effettuato alla presenza del Custode delegato Notaio Dott. Roberto Taccone, l'immobile oggetto di pignoramento risulta nella disponibilità del debitore esecutato: risulta tuttavia, sede di altre società affiliate a quella esecutata che hanno la disponibilità di alcune stanze in forza di comodato ad uso non trascritto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1973 al 20/09/2023	(XXX)	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. E. Campanini	28/12/1972	14451	6951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/01/1973	16046	13600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	07/01/1973	147	

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 12/11/2012
Reg. gen. 111064 - Reg. part. 15589
Quota: intero
Importo: € 800.000,00
A favore di (XXX)
Contro (XXX)
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Dott. Nicola Raiti
Data: 06/11/2012
N° repertorio: 420042
N° raccolta: 14455

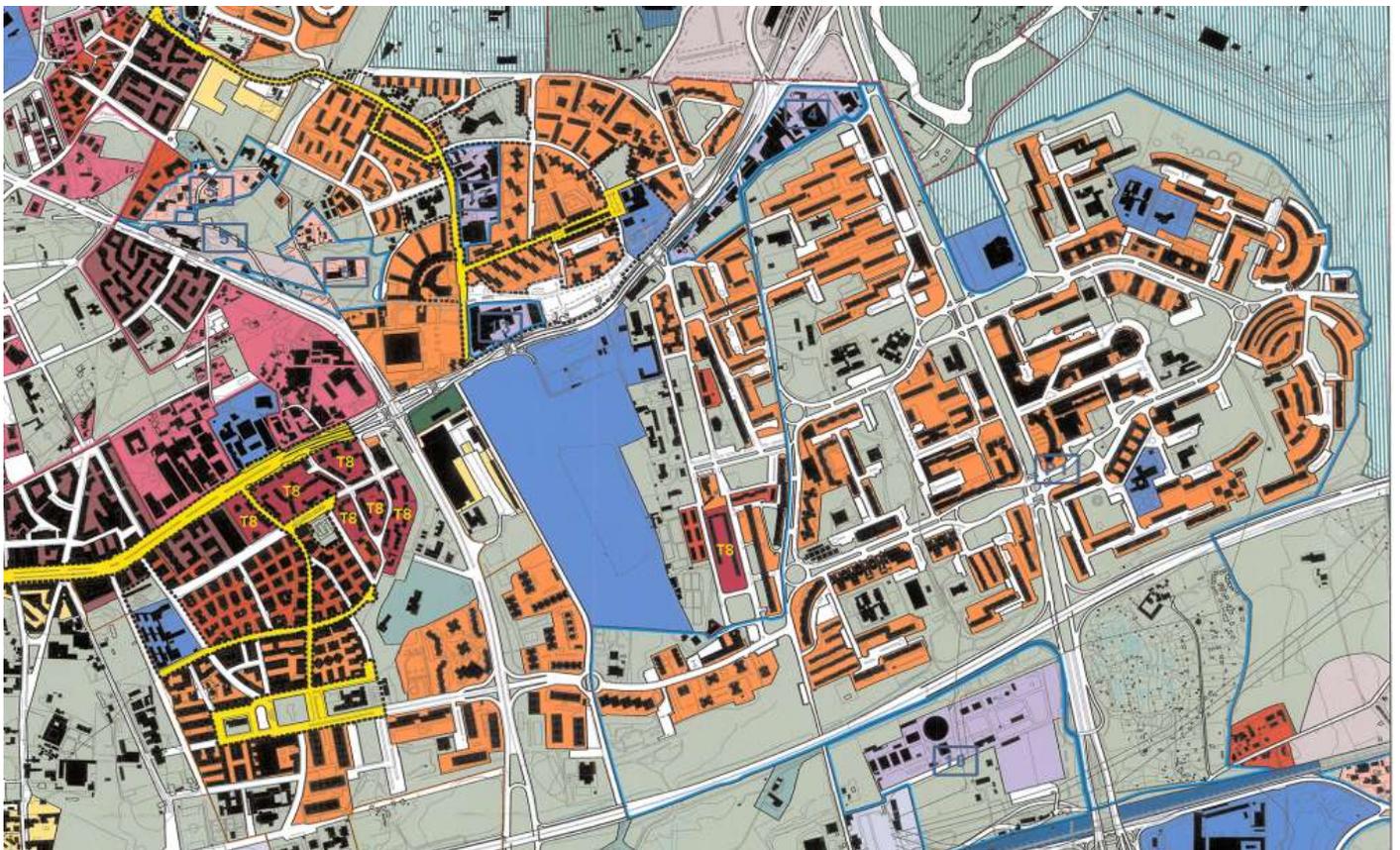
Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 25/10/2022
Reg. gen. 138017 - Reg. part. 97219
Quota: intero
A favore di (XXX)
Contro (XXX)

NORMATIVA URBANISTICA



Estratto di mappa



Stralcio di PRG

Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip.del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Ricade in area destinata Città Consolidata del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 art.44-45-48
- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni
- Riguardo il PTPR, ricade:
Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio
-Paesaggio degli insediamenti urbani
-Aree urbanizzate del P.T.P.R.
-Tessuto urbano

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.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si ribadisce l'esistenza di una servitù di passaggio gravante sull'area esterna che consente l'accesso agli altri due cespiti posti sullo stesso livello

Per l'immobile non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile, fa parte del Lotti 8 e 9 del piano di zona 15 – Tiburtino Sud settore 3° SO del Comune di Roma – lotto G/3 con destinazione residenziale e commerciale – assegnati alla Cooperativa eseguita ex art. 11 della Legge 18/04/1962 n. 167 con delibera della Commissione del Comune di Roma in data 15/07/1969 e successiva delibera del 4/08/1970, e risulta realizzato in forza di Licenza di costruzione n° 1925 prot. 42876 rilasciata dal Comune di Roma in data 29/12/1971 e successiva Licenza di costruzione in rinnovo e variante alla precedente n°1459/73 prot.36471 rilasciata dal Comune di Roma in data 07/11/1974.

Per il rilascio di tali titoli edilizi sono stati sottoscritti dalla società costruttrice:

- atto unilaterale d'obbligo a rogito notaio Pelloni trascritto in data 12/06/1974 al n. 27367 di formalità: per vincolo lotto di mq 9973 destinato a parcheggio privato e pubblico ai piani pilotys, destinazione d'uso dei locali servizi, parcheggi, e sistemazione a verde dei distacchi;
- atto unilaterale d'obbligo in rettifica a rogito notaio Perotta trascritto in data 25/07/1974 al n. 38051 di formalità

Inoltre, in relazione a detto cespite risulta presentata domanda di sanatoria in data 27/02/1995 presso la XV Ripartizione con prot.75142 del 28/04/1995 ai sensi della Tipologia 4

"opere realizzate difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31 lettera D della legge 457 del 1978, realizzate senza licenze edilizia o concessionarie o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso ". Tale tipologia comprende opere realizzate su edifici esistenti dotati di licenza o

concessione edilizia che non abbiano comportato aumenti della superficie e del volume assentito, nonché interventi di ristrutturazione edilizia anche con incremento della superficie utile ma non del volume, e infine, modifiche della destinazione d'uso con e senza opere.

per ristrutturazione/frazionamento per cui risulta rilasciata Concessione in Sanatoria con n° 325662 del 22/12/2004.

Tale concessione in sanatoria, tuttavia, sebbene il cespite staggito sia stato accatastato dopo il frazionamento con subalterno 525 (ex sub.502 ed ex sub.4) con destinazione ufficio, risulta nella concessione in sanatoria rilasciata in data 22/12/2004 con prot. 325662 con destinazione commerciale per mq.175,79, come per il cespite originario, composto di più livelli, facente parte della piastra commerciale dell'edificio.

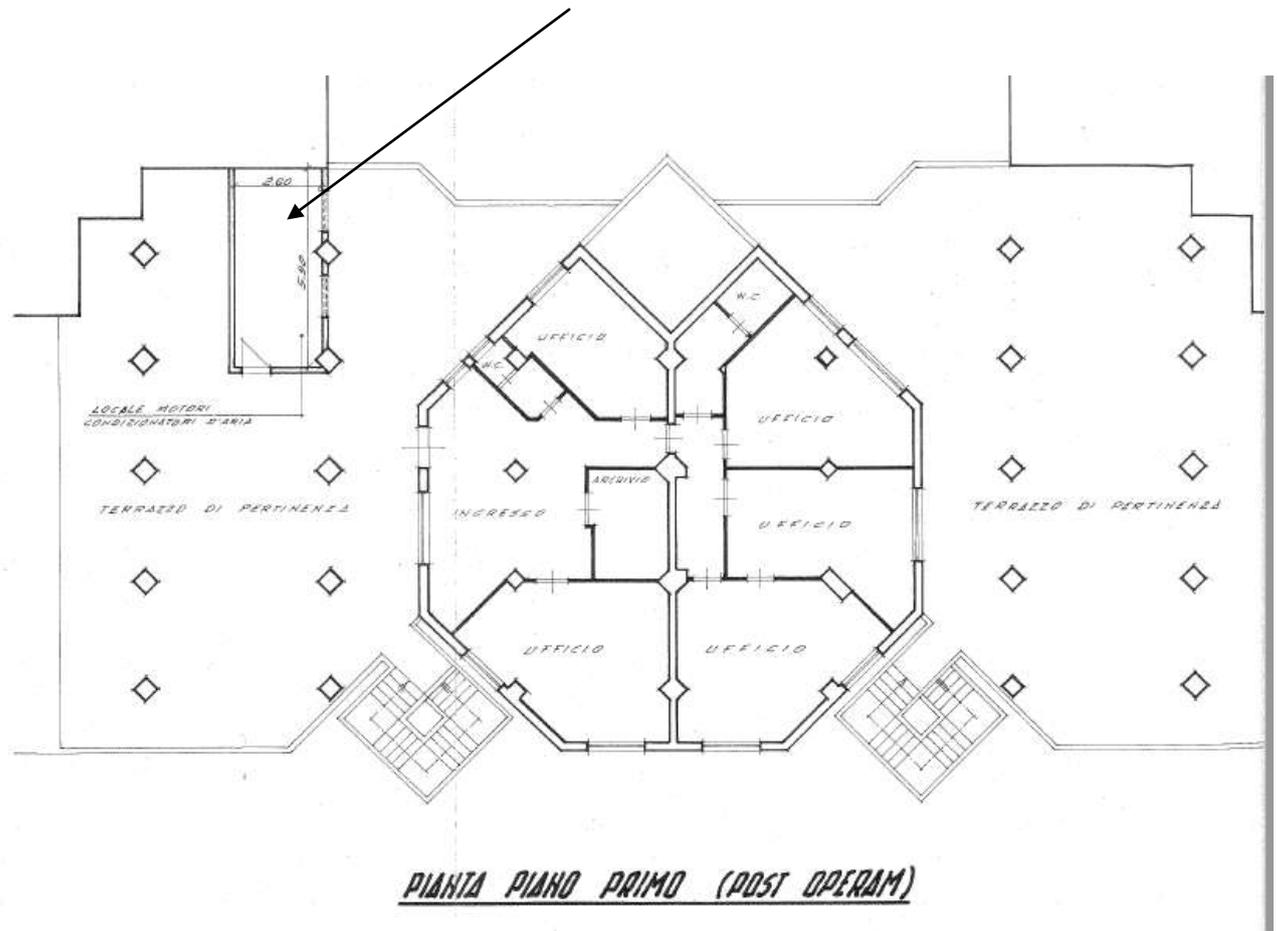
In base alla documentazione acquisita pertanto, a giudizio della scrivente l'immobile deve a tutti gli effetti considerarsi attualmente con destinazione commerciale, come da documentazione urbanistica che ne attesta la regolarità, mentre dovrà essere presentata una variazione DOCFA che ripristini l'esatta destinazione catastale corretta, così come in origine.

In relazione all'immobile è stata presentata domanda di accesso agli atti presso il Municipio di competenza che tuttavia ha dato esito negativo circa il reperimento di eventuali procedure edilizie presentate per l'immobile in base alla documentazione fornita.

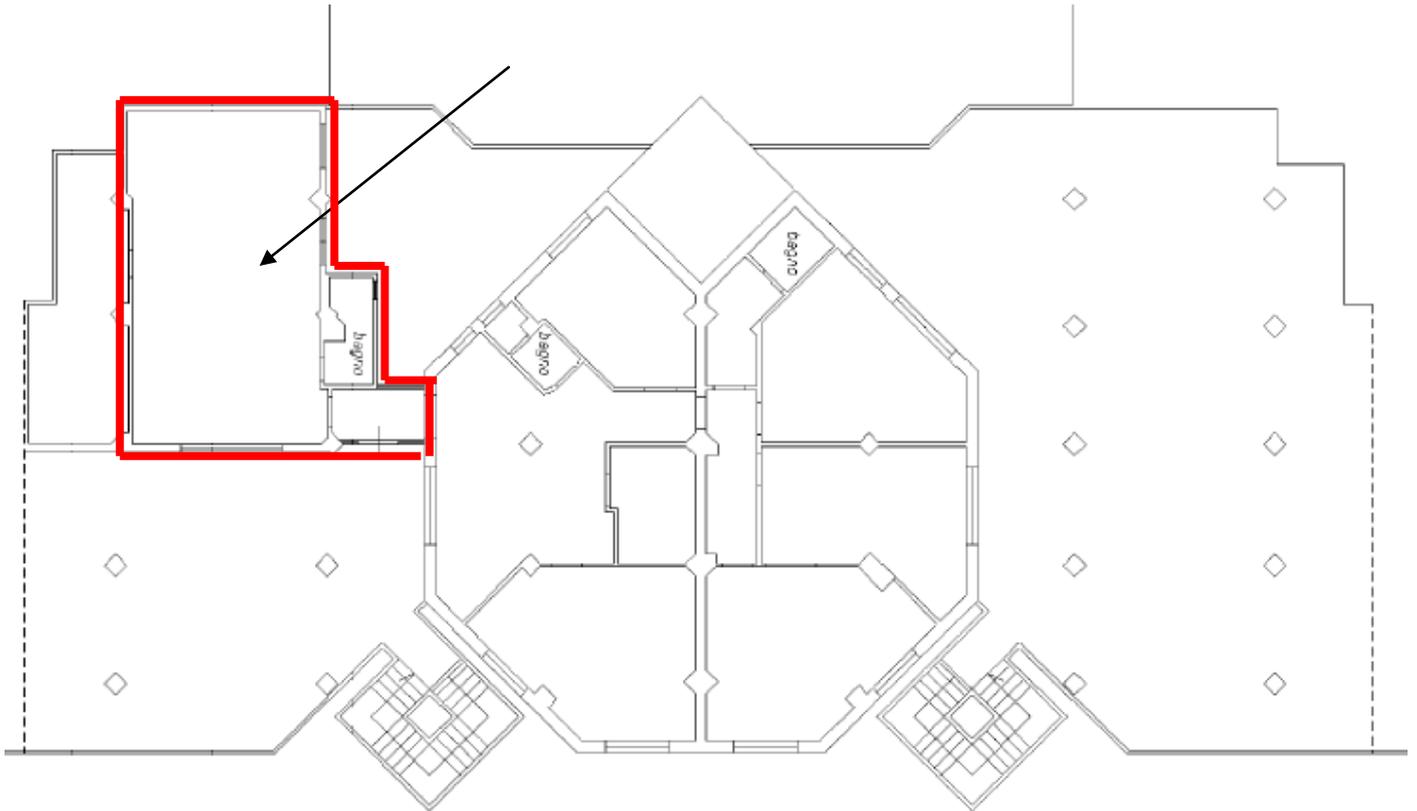
Per tale motivo in seno di sopralluogo è stata ribadita alla società esecutata la necessità di trasmettere la documentazione urbanistica, già richiesta a mezzo PEC e reiterata in data 17/10/2023 dalla sottoscritta e dal Custode Giudiziario in data 19/10/2023 a cui è seguito riscontro in data 25/10/2023 con la trasmissione della documentazione richiesta.

Da quanto esaminato in seno di sopralluogo e a fronte della richiesta di copie, risultano presentate diverse pratiche edilizie, in particolare:

-Pratica edilizia presso il Municipio di competenza per Manutenzione straordinaria, prot.CE/38590 del 04/05/2004 con la realizzazione di un locale tecnico accessorio



-Condominio edilizio 557585.2004 per ampliamento con la realizzazione del corpo aggiunto sul lato sinistro rispetto all'ingresso, adibito a sala riunioni ed archivio con servizio igienico: in relazione a tale Domanda, non risulta rilasciata ancora la Concessione in Sanatoria: tale rilascio resterà a carico dell'eventuale aggiudicatario.



Poiché gli importi definitivi verranno calcolati esclusivamente al rilascio della Concessione edilizia, non è possibile per la scrivente conoscere la cifra corretta: si applicherà pertanto una decurtazione di massima comprensiva degli oneri ancora dovuti e della parcella di un tecnico per il completamento dell'istruttoria.

Dai rilievi metrici e fotografici effettuati in seno di sopralluogo la planimetria catastale e l'elaborato grafico di condono sono risultati conformi allo stato dei luoghi : non risultano all'atto attuale motivi ostativi per il rilascio della Concessione in Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile redigere 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto assunto dalle comunicazioni dell'Amministratore risultano posizioni debitorie nei confronti del Condominio pari a complessivi € 10.397,35 di cui soltanto 1.553,24, pari all'ammontare delle ultime due annualità, saranno decurtati dalla stima finale e resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario : la rata ordinaria mensile ammonta a circa 135,00 € mensili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto di pignoramento è un immobile con destinazione catastale ufficio privo di pertinenze molto ampio: per economia procedurale si costituisce un unico lotto così composto:

Locale commerciale con destinazione catastale ufficio sito in Roma, Viale Sacco e Vanzetti 46 (catastalmente indicato erroneamente come Viale Isacco Newton) posto al piano primo int.B composto da ingresso, sette stanze, due servizi igienici di cui uno con antibagno e due disimpegni meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 608 part.lla 443 sub 525 confina con: distacco su vano scala, distacco su Viale Sacco e Vanzetti, distacco su Via Gasparino Caputo, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Viale Sacco e Vanzetti 46, edificio E/8 e E/9, interno B, piano primo

Oggetto di pignoramento è un immobile con destinazione catastale ufficio che insiste in un ampio edificio a gradoni con destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali poste al piano terra. Composto da sei piani fuori terra presenta facciata articolata in cortina con ampi balconi digradanti: in particolare l'appartamento con destinazione ufficio ha accesso esclusivo da un corpo scala esterno scoperto, direttamente dal marciapiede prospiciente Viale Sacco e Vanzetti strada di collegamento tra Viale Palmiro Togliatti e Via Grotta di Gregna, ampio viale alberato a doppio senso con spartitraffico e parcheggi al centro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 443, Sub. 525, Zc. 5, Categoria A10

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

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, 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, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il bene pignorato consiste in un immobile con destinazione catastale ufficio, privo di pertinenze.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2022

Agenzia del Territorio secondo semestre 2022

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

“Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
 “Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
 “Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2022, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell’area definita Q22 Collatino (Municipi: IV / V - ex Municipi V / VI / VII), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.100,00 per gli uffici ed i locali commerciali.

2°Valore di riferimento

L’Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2021, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita D61 Periferica/COLLI ANIENE-VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA)importi che si attestano: •€/mq. 1.350,00 –1.900,00 per gli uffici ed i locali commerciale.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione ufficio ubicati nella zona suindicata ZONATIBURTINA COLLI ANIENE VERDEROCCA VIA GROTTA DI GREGNA importi compresi tra €/mq. 1.150,00 –1.650,00 per i locali commerciali.

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.600,00 ed € 2.100,00 per i locali commerciali.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile si considera il valore intermedio di stima pari ad €/mq. 1.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Sacco e Vanzetti 46, edificio E/8 e E/9, interno B, piano primo	240,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 395.000,00	100,00%	€ 456.000,00
				Valore di stima:	€ 456.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	1.553,24	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%

Valore finale di stima: € 395.166,76 arrotondato a 395.000,00

Al valore di stima desunto andranno applicate delle decurtazioni in relazione alla posizione debitoria nei confronti del condominio pari ad 1.553,24, per le annualità del 2021 e 2022 al rischio assunto in assenza di garanzie per eventuali vizi occulti pari al 10% ed infine una decurtazione pari al 3% in relazione alla definizione della domanda di sanatoria di cui non è possibile allo stato attuale indicare i costi definitivi, quantificati solo al momento del rilascio della concessione edilizia pari ad un valore finale arrotondato ad € 395.000,00.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 17/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 1-Atto di Provenienza-Stralcio

Allegato 2-Visura catastale

Allegato 3-Planimetria catastale

Allegato 4-Estratto di mappa

Allegato 5- Licenza1971_1925

Allegato 6- Licenza1974_1459

Allegato 7- Concessione in sanatoria

Allegato 8-Domanda di Sanatoria

Allegato 9-Atto notorio

Allegato 10-Relazione descrittiva

Allegato 11-Copie versamenti

Allegato 12- Estratto conto condominio

Allegato 13-Elaborato fotografico

Allegato 14-Stralcio Man. straord. prot.38590.2004

Allegato 15-C 557585.04

Allegato 16-C 557585.04

Allegato 17-M.S.38590.04

Allegato 18-Pl. d'impianto

Allegato 19- Visura ipotecaria

Allegato 20- Atti d'obbligo

Allegato 21- Progetto approvato-stralcio

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1150/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 395.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Sacco e Vanzetti 46, edificio E/8 e E/9, interno B, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale con destinazione catastale ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 443, Sub. 525, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	240,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici si rilevava che l'appartamento si presentava in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un immobile con destinazione catastale ufficio che insiste in un ampio edificio a gradoni con destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali poste al piano terra. Composto da sei piani fuori terra presenta facciata articolata in cortina con ampi balconi digradanti: in particolare l'appartamento con destinazione ufficio ha accesso esclusivo da un corpo scala esterno scoperto, direttamente dal marciapiede prospiciente Viale Sacco e Vanzetti strada di collegamento tra Viale Palmiro Togliatti e Via Grotta di Gregna, ampio viale alberato a doppio senso con spartitraffico e parcheggi al centro.		
Vendita soggetta a IVA:	-		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore		