
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossetti Ernani, nell'Esecuzione Immobiliare 1666 del 2016 R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Nata a

contro

Codice fiscale:

Nato a



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni..... | 7 |
| Patti | 7 |
| Stato conservativo..... | 7 |
| Parti Comuni..... | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Stato di occupazione | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 9 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali | 11 |
| Stima / Formazione lotti | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1666/2016 del R.G.E..... | 16 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00 | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 17 |



INCARICO

All'udienza del 15/06/2017, il sottoscritto Arch. Rossetti Ernani, con studio in Via dei Platani, 173 - 00172 - Roma (RM), email rossettiernani@gmail.com, PEC e.rossetti.arch-j@pec.archrm.it, Fax 0658310585, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è la quota pari al 50% del diritto di proprietà del seguente immobile:

- **Bene N° 1** - quota pari al 50% del diritto di proprietà dell'appartamento ubicato a Roma (RM) - via Filippo Turati n.140, scala B, interno 15, piano 4 (Coord. Geografiche: N 41.896788 E 12.505162)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia è la quota pari al 50% del diritto di proprietà di un appartamento posto all'interno di un edificio di 8 piani fuori terra e 1 piano interrato del quartiere Esquilino di Roma (Rm) situato a poca distanza dalla Stazione Ferroviaria e metropolitana di Termini.

L'accesso all'int.15 avviene dal pianerottolo condominiale attraversando un piccolo ambiente in comune con l'appartamento int.14.

L'unità immobiliare è attualmente costituita da una prima stanza dalla quale si accede ad un disimpegno che suddivide una seconda stanza dalla cucina. Da quest'ultima è possibile entrare sia nel vano wc/doccia sia in quello con il lavabo. Questi due ambienti di servizio sono stati ricavati dalla totale chiusura del balcone.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - quota pari al 50% del diritto di proprietà dell'appartamento ubicato a Roma (RM) - via Filippo Turati n.140, scala B, interno 15, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella relazione notarile del 18/11/2016 il Notaio Pietro Bonoli in Bologna, certifica che il sig. è proprietario per la "quota indivisa in ragione di metà" dell'appartamento oggetto del pignoramento. L'unità immobiliare risulta essere di proprietà dei signori e, la quale risultava alla data della relazione già deceduta.

La relazione notarile è stata integrata in data 31/03/2020. In essa viene attestato il decesso della sig.ra, comproprietaria della quota pari al 50% dell'unità immobiliare. Il Notaio conclude



attestando "che non è possibile pertanto per lo scrivente Notaio accertare la devoluzione ereditaria della compianta signora".

Non risultano testamenti nè accettazioni o rinunce all'eredità della signora .

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Nato a

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: il deceduta a

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

- (Proprietà 1/2)

L'unità immobiliare risulta acquistata in comunione ordinaria dal Sig. e dalla Sig.ra , deceduta in data , con atto di Compravendita a rogito del Notaio Angelo Gaglione in Roma, in data 16/04/1993, Repertorio n.32482/3802, registrato a .

Dall'unione tra i due coniugi è nata una figlia, , a. Quest'ultima risulta, oltre al padre, erede della Sig.ra , ma non risultano testamenti e/o accettazioni o rinunce all'eredità.

CONFINI

Il sottoscritto esperto ha verificato che i confini indicati nell'atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Gaglione di Roma del 16/04/1993 Rep.32481/3802, risultano corretti.

L'appartamento confina con: pianerottolo, appartamento interno sedici, appartamento interno quattordici, distacco su cortile interno, salvo altri.

CONSISTENZA

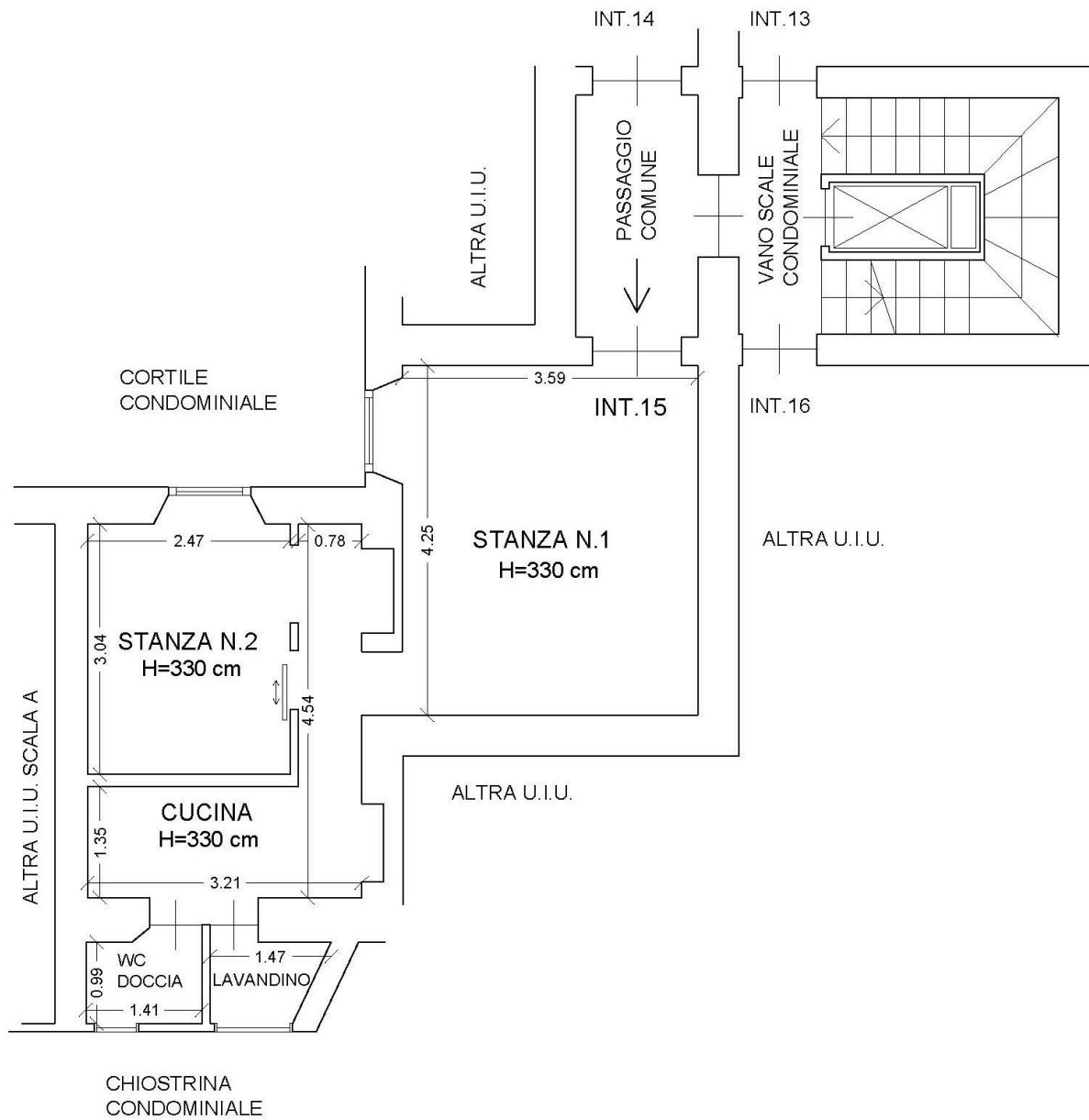
| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 35,00 mq | 40,00 mq | 1,00 | 40,00 mq | 3,30 m | 4 |
| Balcone scoperto | 1,60 mq | 2,00 mq | 0,40 | 0,80 mq | 0,00 m | 4 |
| Veranda | 1,00 mq | 1,50 mq | 0,95 | 1,42 mq | 0,00 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 42,22 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 42,22 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Attualmente la porzione di balcone scoperto, risulta chiusa con infissi e copertura in pvc, privi di autorizzazione.

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|--|
| Dal 23/01/1978 al 16/04/1993 | proprietà per 2/6 proprietà per 2/6 proprietà per 1/6 oneri usufruttuario in parte proprietà per 1/6 | Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 141, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2.5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 74.241,00 Piano 4 |

Catasto fabbricati del Comune di Roma (Rm) identificato al foglio 496 particella 141 subalterno 23

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 25/11/2013 protocollo n. RM1205572 in atti dal 25/11/2013 variazione di classamento (n.328012.1/2013)

Variazione toponomastica del 19/07/2012 protocollo nn.RM0806936 in atti dal 19/07/2012 variazione di toponomastica (n.85550.1/2012)

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'immobile risulta intestato catastalmente con "istrumento (atto pubblico) del 16/04/1993 voltura in atti dal 20/07/1999 Repertorio n.32481 Rogante Gaglione A. sede in Roma, Registrazione PU del 03/05/1993 (8.57873.1/1993) a nato a , proprietà per 10/20 e a nata a (e deceduta il) proprietà per 10/20.

L'intestazione catastale non risulta aggiornata.

Nella cronistoria catastale non risultano i proprietari precedenti, il Sig. e la sig.ra .

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 496 | 141 | 23 | 2 | A2 | 3 | 2.5 | 42 mq | 742,41 € | 4 | |



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare risulta non conforme alla planimetria catastale depositata, per la diversa distribuzione interna e per la chiusura del balcone. Inoltre, si precisa che il corretto ingresso dell'appartamento non è in corrispondenza del varco indicato dalla freccia, presente nella planimetria catastale, poiché la stessa indica invece l'accesso alla zona comune con l'unità immobiliare int.14.

L'appartamento risulta catastalmente ancora intestato alla sig.ra , deceduta in data , proprietaria di 10/20 e al sig. proprietario per 10/20.

Si dovrà procedere alla presentazione della nuova planimetria catastale, con pratica Docfa, previo deposito di pratica edilizia in sanatoria. In alternativa, è possibile presentare una pratica edilizia per ripristino dello stato legittimo. In tal caso non sarà necessario procedere con aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma, il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso ha avuto l'ultima residenza nota dal 21/08/2009 in Roma (Rm) viale Tito Labieno n.123 int.5. e che lo stesso è stato cancellato per irreperibilità accertata, in data 30/07/2019 con pratica n. 2016/005088.

PATTI

L'appartamento oggetto della presente relazione. al momento del sopralluogo del 13/02/2020 risultava occupato dal locatario Sig. , estraneo al pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova in uno stato di manutenzione mediocre. Gli impianti non sono a norma, diverse prese di corrente risultano danneggiate, non sono presenti radiatori, è presente una caldaia a gas per l'acqua sanitaria ma non risultano effettuati da tempo i controlli periodici richiesti dalla normativa vigente.

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta inserito in contesto condominiale. Sono di proprietà comune di tutti i condomini, in modo indivisibile, gli spazi comuni dell'edificio, come ad esempio l'androne di accesso, il cortile, i vani scale.

Si precisa, inoltre, che l'accesso all'appartamento avviene tramite una porta che dal pianerottolo immette ad un corridoio in comune con il solo int.14.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito del sopralluogo effettuato, il bene pignorato si presenta in assenza di problematiche statiche rilevanti da indagine visiva. La struttura portante dell'edificio è in muratura, la copertura piana a terrazza praticabile, costituito da 8 piani fuori terra e un piano interrato. La facciata principale dell'edificio, quella verso via F. Turati, risulta nella parte basamentale realizzata con un bugnato tipico dei primi del Novecento, presente nella maggior parte degli edifici del quartiere Esquilino. La parte superiore della facciata è rivestita con intonaco tinteggiato. Lo stato manutentivo risulta essere mediocre. Le facciate interne, verso i cortili, dove si affaccia l'appartamento in oggetto, sono realizzate con intonaco tinteggiato. Lo stato manutentivo è insufficiente. Nel vano scala è presente l'ascensore condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 11 luglio 2016.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

L'appartamento è stato concesso in locazione dal Sig. al Sig. nato a il . Il contratto è stipulato per la durata di anni 2 dal 01/07/2016 al 30/06/2018 e si intenderà rinnovato per altri 2 anni nell'ipotesi in cui il proprietario non comunichi al conduttore disdetta del contratto almeno 6 mesi prima della scadenza (art.1). Nell'art.2 del contratto di locazione si legge: "al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto di locazione, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno 6 mesi prima della scadenza." Il contratto risulta non disdetto, l'inquilino risulta ancora occupante dell'unità immobiliare.

Al momento dell'accesso l'immobile era condotto in locazione da terzi estranei al pignoramento. Il contratto non risulta confermato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|---|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 16/04/1993 | , nato a il , proprietario per 1/2 in comunione ordinaria dei beni. , nata a il , proprietaria per 1/2 in comunione ordinaria dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Angelo Gaglione | 16/04/1993 | 332481 | 3802 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 1 | 06/05/1993 | 33643 | 17775 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Con riguardo alla quota della de cuius non 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, in ragione della mancanza di accettazione dell'eredità della signora .

Il debitore esecutato risulta proprietario della quota pignorata dal 16/04/1993

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/04/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta a Roma il 01/07/2016
Reg. gen. 75684 - Reg. part. 12734
Quota: 10/20
Importo: € 7.000,00
A favore di Contro
Capitale: € 4.112,00



Spese: € 1.365,69
Interessi: € 67,11

Trascrizioni

- **atto giudiziario - Pignoramento**
Trascritto a Roma1 il 05/12/2016
Reg. gen. 137019 - Reg. part. 93743
Quota: 1/2
A favore di Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata presso l'Ufficio del Piano Regolatore del Comune di Roma è risultato che nel Nuovo P.R.G. (adottato con delibera di approvazione C.C. n.18/2008) l'area in cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: Città Storica T4 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (rif. N.T.A. art. di n.24,25,29). Carta della Qualità, nella tav. G1.a l'edificio rientra all'interno dell'area "impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. La costruzione dell'edificio risulta autorizzata in data 03/04/1889 prot. gen. 26393, come desunto dall'autorizzazione pervenuta presso l'Archivio Storico Capitolino. Sono presenti vincoli artistici e storici, come di seguito indicato. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta privo di certificato di agibilità.

L'immobile si trova all'interno dell'area del I Municipio, Centro Storico di Roma e all'interno del perimetro delle Mura Aureliane, questa zona risulta vincolata come Patrimonio Unesco.

L'edificio dove è situato l'appartamento in oggetto, risulta edificato in data antecedente il 27/10/1939 come indicato nella planimetria catastale scheda numero 1570755.

E' stata effettuata dal sottoscritto richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Municipio I, ove non si è avuta evidenza di titoli edilizi relativi all'immobile.

E' stata effettuata dal sottoscritto richiesta di eventuali domande di condono edilizio depositate presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma e non risulta nessuna domanda relativa all'unità immobiliare.

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto scheda numero 1570755 del 27/10/1939 e il rilievo effettuato in loco, risultano diverse difformità edilizie.

Il vano porta di collegamento tra la stanza n.1 e l'originaria cucina è stato spostato ed il precedente varco è attualmente murato mediante tramezzo. E' stato ingrandito il varco tra la cucina ed il balcone.

Gli interventi suddetti interessano murature portanti e non si ha evidenza della documentazione tecnica a supporto degli interventi sulle strutture.

Inoltre, la dimensione dell'originaria cucina è stata ridotta al fine di realizzare un'ulteriore ambiente (attuale stanza n.2) mediante costruzione di tramezzi divisorii.

Questa difformità non rispetta le normative edilizie vigenti in termini dimensionali (rif. artt. 40 e 41 del Regolamento edilizio del Comune di Roma nei quali vengono definite le dimensioni minime degli ambienti).

Ulteriore difformità riguarda la chiusura del balcone mediante installazione di infissi e realizzazione di copertura in pvc, creando di fatto un ampliamento dell'originario gabinetto attualmente suddiviso tra



zona wc/doccia e zona lavabo.

A causa delle criticità sopra evidenziate, successivamente all'aggiudicazione del bene pignorato, si dovrà procedere con una delle due opzioni possibili:

- i) eseguire interventi edilizi di ripristino dello stato legittimo dei luoghi come da planimetria catastale di impianto
- ii) presentazione di pratica edilizia a sanatoria e parziale ripristino degli interventi non sanabili, quali la chiusura del balcone.

In entrambi i casi sarà preventivamente necessario effettuare le dovute verifiche delle strutture interessate, da parte di tecnico abilitato e l'ottenimento dei pareri degli Enti preposti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli e oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 780,00

La Società " in data 07.05.2020 ha trasmesso l'estratto conto delle spese condominiali ancora non saldate, per un totale di € 8.210,29, suddivisi in due estratti conto:

- 1) Intestato al Sig. per un totale dovuto di 2.151,63 €
- 2) Intestato al Sig. locatario per un totale dovuto di 6.058,66 €

Esiste regolamento di condominio reperito presso l'amministrazione condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Quota pari al 50% del diritto di proprietà di un appartamento ubicato a Roma (RM) - via Filippo Turati n.140, scala B, interno 15, piano 4

Il bene oggetto della presente perizia è la quota pari al 50% del diritto di proprietà di un appartamento posto all'interno di un edificio di 8 piani fuori terra e 1 piano interrato del quartiere Esquilino di Roma (Rm) situato a poca distanza dalla Stazione Ferroviaria e metropolitana di Termini. L'accesso all'int.15 avviene dal pianerottolo condominiale attraversando un piccolo ambiente in comune con l'appartamento int.14. L'unità immobiliare è attualmente costituita da una prima stanza dalla quale si accede ad un disimpegno che suddivide una seconda stanza dalla cucina. Da quest'ultima è possibile entrare sia nel vano wc/doccia sia in quello con il lavabo. Questi due ambienti di servizio sono stati ricavati dalla totale chiusura del balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 496, Part. 141, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

La valutazione commerciale dell'appartamento pignorato è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, peculiarità della zona oltre che alla facilità di collegamento, stato di manutenzione, finitura degli elementi costitutivi, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive ed infine in base all'andamento del mercato immobiliare della zona.

Essendo lo scopo della valutazione immobiliare quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, per la determinazione del valore di stima sono stati utilizzati tre metodi.

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate -Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Centrale/Esquilino (piazza Vittorio)

Codice zona: B18

Microzona: 24

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili - stato conservativo: Normale - Valore di Mercato (€/mq) min. 2.700,00 - max 3.800,00

valore medio 3.250,00 €/mq

2) Borsino Immobiliare di Roma

seconda fascia (ubicazione di minor pregio) 3.033 €/mq

prima fascia (ubicazione di maggior pregio) 4.095 €/mq

fascia media 3.564,00 €/mq

3) il terzo metodo è detto comparativo diretto, basato sulle indagini di mercato effettuate presso le principali Agenzie Immobiliari di zona e i principali siti web del settore.



Il prezzo medio stimato per immobili analoghi di prezzo noto con uno stato manutentivo medio è di 4.500,00 €/mq

La media ragguagliata tra i risultati dei tre valori stimati confrontata al bene in oggetto ha prodotto il più probabile valore di mercato, che per il bene oggetto di stima è di 4.000 €/mq.

Valore di stima per l'intero immobile arrotondato: € 170.000,00

Dal valore stimato si deve calcolare una riduzione del prezzo di 10.000 € per rendere il bene commerciale a seguito della regolarizzazione edilizia e catastale necessaria.

€ 170.000,00 - € 10.000,00 = € 160.000,00

Al valore di stima si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 5% in ragione della mancanza della garanzia per i vizi dell'immobile pignorato.

Valore finale di stima dell'intera unità immobiliare è: € 152.000,00

Il valore finale della porzione pignorata pari al 50% dell'intera proprietà è di 76.000,00 €

In caso di accettazione della quota di eredità della de cuius, al sig. spetterebbe la quota di 1/2 della proprietà della sig.ra quindi, in conclusione, il 75% del diritto di proprietà. Pertanto, il valore della porzione diventerebbe:

76.000 € (quota già di proprietà) + 38.000 € (quota 1/2 della porzione che erediterebbe) = 114.000 €

Il restante 25% della quota del diritto di proprietà dell'appartamento, in caso di accettazione dell'eredità, spetterebbe alla figlia della de cuius.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Filippo Turati n.140, scala B, interno 15, piano 4 | 42,22 mq | 4.000,00 €/mq | € 160.000,00 | 50,00% | € 80.000,00 |
| Valore di stima deprezzato : | | | | | € 76.000,00 |

Valore finale di stima: € 76.000,00

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

Roma, li 30/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Ernani



Allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Elaborati grafici esplicativi
- 3) Verbale di accesso
- 4) Documentazione catastale
- 5) Titorità – Nota trascrizione atto di acquisto
- 6) Accesso agli atti Uffici Comunali
- 7) Certificazioni Comunali
- 8) Estratti conto condominiali
- 9) Regolamento di Condominio
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11) Attestato di prestazione energetica (APE)
- 12) Contratto di locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - quota pari al 50% del diritto di proprietà dell'appartamento ubicato a Roma (RM) - via Filippo Turati n.140, scala B, interno 15, piano 4

Il bene oggetto della presente perizia è la quota pari al 50% del diritto di proprietà di un appartamento posto all'interno di un edificio di 8 piani fuori terra e 1 piano interrato del quartiere Esquilino di Roma (Rm) situato a poca distanza dalla Stazione Ferroviaria e metropolitana di Termini. L'accesso all'int.15 avviene dal pianerottolo condominiale attraversando un piccolo ambiente in comune con l'appartamento int.14. L'unità immobiliare è attualmente costituita da una prima stanza dalla quale si accede ad un disimpegno che suddivide una seconda stanza dalla cucina. Da quest'ultima è possibile entrare sia nel vano wc/doccia sia in quello con il lavabo. Questi due ambienti di servizio sono stati ricavati dalla totale chiusura del balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 496, Part. 141, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso l'Ufficio del Piano Regolatore del Comune di Roma è risultato che nel Nuovo P.R.G. (adottato con delibera di approvazione C.C. n.18/2008) l'area in cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: Città Storica T4 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (rif. N.T.A. art. di n.24,25,29). Carta della Qualità, nella tav. G1.a l'edificio rientra all'interno dell'area "impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare".

Prezzo base d'asta: € 76.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1666/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - via Filippo Turati n.140, scala B, interno 15, piano 4 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 496, Part. 141, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A2 | Superficie | 42,22 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova in uno stato di manutenzione mediocre, gli impianti non sono a norma, diverse prese di corrente risultano danneggiate, non sono presenti radiatori, è presente una caldaia a gas per l'acqua sanitaria, ma non risultano effettuati da tempo i controlli periodici richiesti dalla normativa vigente. | | |
| Descrizione: | Il bene oggetto della presente perizia è la quota pari al 50% del diritto di proprietà di un appartamento posto all'interno di un edificio di 8 piani fuori terra e 1 piano interrato del quartiere Esquilino di Roma (Rm) situato a poca distanza dalla Stazione Ferroviaria e metropolitana di Termini. L'accesso all'int.15 avviene dal pianerottolo condominiale attraversando un piccolo ambiente in comune con l'appartamento int.14. L'unità immobiliare è attualmente costituita da una prima stanza dalla quale si accede ad un disimpegno che suddivide una seconda stanza dalla cucina. Da quest'ultima è possibile entrare sia nel vano wc/doccia sia in quello con il lavabo. Questi due ambienti di servizio sono stati ricavati dalla totale chiusura del balcone. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 01/07/2016
Reg. gen. 75684 - Reg. part. 12734
Quota: 10/20
Importo: € 7.000,00
A favore di Contro
Capitale: € 4.112,00
Spese: € 1.365,69
Interessi: € 67,11

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Roma il 05/12/2016
Reg. gen. 137019 - Reg. part. 93743
Quota: 1/2
A favore di Contro

Atto di pignoramento Conservatoria di Roma 1

