
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tattoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5, piano 2	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5A, piano 2	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15

Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2021 del R.G.E.	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25

INCARICO

All'udienza del 12/01/2022, il sottoscritto Ing. Tattoli Alessandro, con studio in Via delle Alpi, 27 - 00198 - Roma (RM), email alessandro.tattoli@gmail.com, PEC alessandro.tattoli@pec.ording.roma.it, Tel. 06 8540480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2022 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 di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5A, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MURICANA, 725, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 5, PIANO 2

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e due balconi.

Si accede all'immobile da un cancello posto al civico 725 di via di Valle Muricana che immette in un viale comune d'ingresso al termine del quale si trova il portone dell'edificio dal quale si accede alla scala di collegamento tra i piani (Fotografie in Allegato N°4).

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MURICANA, 725, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 5A, PIANO 2

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, un bagno, una camera da letto con adiacente camera armadio e due balconi.

Si accede all'immobile da un cancello posto al civico 725 di via di Valle Muricana che immette in un viale comune d'ingresso al termine del quale si trova il portone dell'edificio dal quale si accede alla scala di collegamento tra i piani (Fotografie in Allegato N°4).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati "**** Omissis **** per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuto per acquisto dal signore **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita del 21/07/2009 Numero di repertorio 35878/11807 Notaio MANDATO RAFFAELLA Sede ROMA trascritto il 22/07/2009 nn. 96020/51059 (Relazione Notarile in Allegato N°6 – Atto di provenienza in Allegato N°7).

CONFINI

L'immobile confina con distacco su Via di Valle Muricana, vano scala, immobile interno 5A (SUB 602) e pianerottolo (SUB 603) in comune con l'immobile interno 5A SUB (602), salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,20 mq	54,10 mq	1,00	54,10 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	11,70 mq	11,70 mq	0,30	3,50 mq	2,75 m	2
Totale superficie convenzionale:				57,60 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	57,60 mq	

L'unità immobiliare si compone di un ambiente principale con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e due balconi oltre al pianerottolo di accesso comune con l'adiacente immobile identificato con il SUB 602. L'altezza del soffitto è di circa 2,75 m. Il tutto per una superficie commerciale complessiva interna di circa 54 mq ed esterna di circa 12 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 380, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Rendita € 1,20 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 21/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 380, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 697,22 Piano 2
Dal 21/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 380, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 697,22 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 380, Sub. 601, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Vani Superficie catastale Totale 48 mq, Escluse Aree Scoperte 44 mq mq Rendita € 697,22 Piano 2
Dal 20/02/2016 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 380, Sub. 601, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Vani Superficie catastale Totale 48 mq, Escluse Aree Scoperte 44 mq mq Rendita € 418,33 Piano 2

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

•Dal 02/12/1980: Foglio 60, Particella 380, Sub 7, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 1,2, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5;

**** Omissis ****;

•Dal 01/01/1992: Foglio 60, Particella 380, Sub 7, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 697,22, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5;

**** Omissis ****;

•Dal 21/07/2009: Foglio 60, Particella 380, Sub 7, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 697,22, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5;

**** Omissis ****;

•Dal 09/11/2015: Foglio 60, Particella 380, Sub 7, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 115 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 109 mq, Rendita Euro 697,22, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5;

**** Omissis ****;

•Dal 20/02/2016: Foglio 60, Particella 380, Sub 601, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 48 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 44 mq, Rendita Euro 418,33, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5;

**** Omissis ****;

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	380	601	6	A2	5	3 Vani	Totale 48 mq, Escluse Aree Scoperte 44 mq mq	418,33 €	2	

Corrispondenza catastale

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) al N.C.E.U al Foglio 60, Particella 380, Sub 601, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 48 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 44 mq, Rendita Euro 418,33, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5. **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

L'immobile fa parte di un edificio formato da più unità immobiliari sia al piano terra che ai piani superiori senza che vi sia un amministratore di Condominio nominato così come verbalizzato nel corso del sopralluogo (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

Si evidenzia inoltre che a seguito del frazionamento dell'originario immobile (SUB 7) deve considerarsi inclusa nella vendita di ciascuno dei due immobili (SUB 601 e 602) anche la proprietà del pianerottolo di accesso comune (SUB 603) giacchè dalla soppressione del SUB 7 è derivata la creazione dei SUB 601, 602 e 603 per pari superficie complessiva. Il SUB 603 è da considerarsi quindi un BCNC (Bene Comune Non Censibile) ma solamente con riferimento ai SUB 601 e 602 così come riportato alla pagina finale del frazionamento (Allegato N°11).

PATTI

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione.

Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà, ma da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione è stato realizzato, secondo quanto riportato nel "Certificato di Staticità" parte della Domanda di Condono in Allegato N°9, con i seguenti particolari costruttivi:

- “1) la struttura portante è di tipo misto con murature perimetrale e di spina collegate tra travi in cemento armato; la muratura è realizzata con blocchetti di tufo e malta cementizia e presenta spessori, cm 40 al piano terra e cm 30 al primo e secondo piano, adeguati ai carichi agenti;
- 2) le fondazioni sono realizzate con cordolo in cls armato su fondazione a sacco di materiale tufaceo;
- 3) i solai, del tipo latero cementizio, realizzati con travetti a traliccio prefabbricati e pignatte, hanno spessore di cm 20 per una luce di carico max di m 6,30 ca; inoltre sono incastrati nei cordoli perimetrali di spessore pari a quello dei solai stessi;
- 4) i balconi, larghi m 1,35 ca, poggiano su mensole in cls armato incastrate nei cordoli perimetrali;
- 5) i blocchetti della muratura si presentano ben squadrate e la malta presenta caratteristiche leganti medie;
- 6) per gli elementi in cls armato si è proceduto ad effettuare delle prove sclerometriche a campione sul calcestruzzo che hanno fornito una resistenza caratteristica media di 250 kg/cmq, mentre per quanto riguarda l'armatura metallica si è constatato l'uso di barre di tipo liscio”.

All'interno dell'immobile le pareti sono tinteggiate tranne che nel bagno ed in corrispondenza dell'angolo cottura dove sono maiolicate. Il pavimento è in parquet in tutti gli ambienti interni ed in cotto nel patio esterno. Le finestre sono di colore bianco del tipo con vetro camera (Fotografie in Allegato N°4). Le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale.

L'acqua calda è prodotta con scaldabagno a gas. I fornelli dell'angolo cottura sono alimentati con gas. Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico, gas).

L'immobile è esposto a Nord-Est.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 1 giugno 2022, l'immobile risultava essere libero e non locato così come verbalizzato (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1982 al 21/07/2009	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Clemente	09/04/1982	2030	77
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	17/04/1982	27759	20368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	21/07/2009	35878	11807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	22/07/2009	96020	51059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

L'immobile è pervenuto:

-“all'esecutata, **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Roma Foglio 60 Particella 380 Sub. 7 è pervenuta per atto di compravendita del 21/07/2009 Numero di repertorio 35878/11807 Notaio MANDATO RAFFAELLA Sede ROMA trascritto il 22/07/2009 nn. 96020/51059 da potere di **** Omissis ****
-a **** Omissis ****, la quota intera di piena proprietà, dell'appartamento piano secondo sul rialzato, int. 5, denunciato con scheda reg.23/05/1981 al n.4287, è pervenuta per atto di divisione del 09/04/1982 rep.2030/77 Notaio Riccardo Clemente di Roma, trascritto il 17/04/1982 nn. 27759/20368” (Relazione Notarile in Allegato N°6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 22/07/2009
Reg. gen. 96021 - Reg. part. 28280
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 01/02/2021
Reg. gen. 11016 - Reg. part. 7446
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Alla data del 15 febbraio 2021 (Relazione Notarile in Allegato N°6) “nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

•ISCRIZIONE NN. 96021/28280 del 22/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 21/07/2009 Numero di repertorio 35879/11808 Notaio MANDATO RAFFAELLA Sede ROMA

1.a favore di BANCA POPOLARE DEL'ETRURIA E DEL LAZIO-SOCIETA' COOPERATIVA Sede AREZZO Codice fiscale 00367210515

2.contro **** Omissis ****

3.capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 Durata 30 anni.

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

•TRASCRIZIONE NN. 11016/7446 del 01/02/2021 nascente da VERBALE Di PIGNORAMENTO IMMOBTLI del 28/12/2020 Numero di repertorio 30578 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Sede ROMA

1.A favore di PURPLE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04846340265 (Richiedente: *****

2.contro **** Omissis ****"

Grava sull'unità oggetto di esecuzione" (Relazione Notarile in Allegato N°6)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Strumento di attuazione:

- Tipologia di strumento: Zona "O";
- Denominazione: ZO 05 Sacrofanese km 5.

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di fabbricato realizzato in assenza di permesso di costruire successivamente oggetto di richiesta di condono edilizio per il quale sono state rilasciate le relative concessioni in sanatoria n°191553 e n°191555 del 14 settembre 1999 (Allegato N°9).

Si è provveduto, in una fase successiva, ad eseguire degli interventi per la realizzazione, tramite frazionamento, di due nuove unità immobiliari oltre mantenendo una parte comune per garantire l'accesso alle due (Documentazione acquisita presso Catasto e Municipio in Allegato N°10, N°11 e N°12).

Relativamente alla domanda di condono si evidenzia che vi è una difformità, relativamente alla documentazione reperita presso l'Ufficio Condono Edilizio, con quanto riscontrato in loco per la successiva realizzazione della finestra del bagno.

Trattandosi di modifica del prospetto dell'edificio, cosa possibile solamente previa valutazione della richiesta ed eventuale autorizzazione degli Uffici Tecnici preposti, occorre provvedere al ripristino dei luoghi.

Si stima, per i lavori da eseguire per la chiusura della finestra ed il ripristino delle superfici murarie interne ed esterne, tramite la messa in opera di apposita impalcatura, un costo di circa € 5.000,00 oltre oneri di legge.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti e un APE.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica, dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione. L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà, ma da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5A, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati "**** Omissis ****" per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuto per acquisto dal signore **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita del 21/07/2009 Numero di repertorio 35878/11807 Notaio MANDATO RAFFAELLA Sede ROMA trascritto il 22/07/2009 nn. 96020/51059 (Relazione Notarile in Allegato N°6 – Atto di provenienza in Allegato N°7).

CONFINI

L'immobile confina con distacco su Via di Valle Muricana, immobile interno 6, immobile interno 5 (SUB 601) e pianerottolo (SUB 603) in comune con l'immobile interno 5 SUB (601), salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,80 mq	60,80 mq	1,00	60,80 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	9,90 mq	9,90 mq	0,30	3,00 mq	2,75 m	2
Totale superficie convenzionale:				63,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,80 mq		

L'unità immobiliare si compone di un ambiente principale con angolo cottura, un bagno, una camera da letto con adiacente camera armadio e due balconi oltre al pianerottolo di accesso comune con l'adiacente immobile identificato con il SUB 601. L'altezza del soffitto è di circa 2,75 m. Il tutto per una superficie commerciale complessiva interna di circa 61 mq ed esterna di circa 10 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 380, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Rendita € 1,20 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 21/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 380, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 697,22

		Piano 2
Dal 21/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 380, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 697,22 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 380, Sub. 601, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Vani Superficie catastale Totale 48 mq, Escluse Aree Scoperte 44 mq mq Rendita € 697,22 Piano 2
Dal 20/02/2016 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 380, Sub. 602, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Vani Superficie catastale Totale 57 mq, Escluse Aree Scoperte 54 mq mq Rendita € 348,61 Piano 2

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

•Dal 02/12/1980: Foglio 60, Particella 380, Sub 7, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 1,2, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5;

**** Omissis ****;

•Dal 01/01/1992: Foglio 60, Particella 380, Sub 7, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 697,22, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5;

**** Omissis ****;

•Dal 21/07/2009: Foglio 60, Particella 380, Sub 7, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 697,22, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5;

**** Omissis ****;

•Dal 09/11/2015: Foglio 60, Particella 380, Sub 7, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 115 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 109 mq, Rendita Euro 697,22, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5;

**** Omissis ****;

•Dal 20/02/2016: Foglio 60, Particella 380, Sub 602, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 57 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 54 mq, Rendita Euro 348,61, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5;

**** Omissis ****.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	60	380	602	6	A2	5	2,5 Vani	Totale 57 mq, Escluse Aree Scoperte 54 mq mq	348,61 €	2	

Corrispondenza catastale

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) al N.C.E.U al Foglio 60, Particella 380, Sub 602, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 57 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 54 mq, Rendita Euro 348,61, Via di Valle Muricana 725, Piano Secondo, Interno 5. **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

L'immobile fa parte di un edificio formato da più unità immobiliari sia al piano terra che ai piani superiori senza che vi sia un amministratore di Condominio nominato così come verbalizzato nel corso del sopralluogo (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

Si evidenzia inoltre che a seguito del frazionamento dell'originario immobile (SUB 7) deve considerarsi inclusa nella vendita di ciascuno dei due immobili (SUB 601 e 602) anche la proprietà del pianerottolo di accesso comune (SUB 603) giacchè dalla soppressione del SUB 7 è derivata la creazione dei SUB 601, 602 e 603 per pari superficie complessiva. Il SUB 603 è da considerarsi quindi un BCNC (Bene Comune Non Censibile) ma solamente con riferimento ai SUB 601 e 602 così come riportato alla pagina finale del frazionamento (Allegato N°11).

PATTI

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione.

Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà, ma da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione è stato realizzato, secondo quanto riportato nel "Certificato di Staticità" parte della Domanda di Condonò in Allegato N°9, con i seguenti particolari costruttivi:

- 1) la struttura portante è di tipo misto con murature perimetrale e di spina collegate tra travi in cemento armato; la muratura è realizzata con blocchetti di tufo e malta cementizia e presenta spessori, cm 40 al piano terra e cm 30 al primo e secondo piano, adeguati ai carichi agenti;
- 2) le fondazioni sono realizzate con cordolo in cls armato su fondazione a sacco di materiale tufaceo;
- 3) i solai, del tipo latero cementizio, realizzati con travetti a traliccio prefabbricati e pignatte, hanno spessore di cm 20 per una luce di carico max di m 6,30 ca; inoltre sono incastrati nei cordoli perimetrali di spessore pari a quello dei solai stessi;
- 4) i balconi, larghi m 1,35 ca, poggiano su mensole in cls armato incastrate nei cordoli perimetrali;
- 5) i blocchetti della muratura si presentano ben squadri e la malta presenta caratteristiche leganti medie;
- 6) per gli elementi in cls armato si è proceduto ad effettuare delle prove sclerometriche a campione sul calcestruzzo che hanno fornito una resistenza caratteristica media di 250 kg/cmq, mentre per quanto riguarda l'armatura metallica si è constatato l'uso di barre di tipo liscio".

All'interno dell'immobile le pareti sono tinteggiate tranne che nel bagno ed in corrispondenza dell'angolo cottura dove sono maiolicate. Il pavimento è in parquet in tutti gli ambienti interni ed in cotto nel patio esterno. Le finestre sono di colore bianco del tipo con vetro camera (Fotografie in Allegato N°4). Le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale.

L'acqua calda è prodotta con scaldabagno a gas. I fornelli dell'angolo cottura sono alimentati con gas. Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico, gas).

L'immobile è esposto a Nord-Ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 1 giugno 2022, l'immobile risultava essere libero e non locato così come verbalizzato (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 09/04/1982 al 21/07/2009	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Clemente	09/04/1982	2030	77
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	17/04/1982	27759	20368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	21/07/2009	35878	11807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	22/07/2009	96020	51059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile è pervenuto:

-“all'esecutata, **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Roma Foglio 60 Particella 380 Sub. 7 è pervenuta per atto di compravendita del 21/07/2009 Numero di repertorio 35878/11807 Notaio MANDATO RAFFAELLA Sede ROMA trascritto il 22/07/2009 nn. 96020/51059 da potere di **** Omissis ****
-a **** Omissis ****, la quota intera di piena proprietà, dell'appartamento piano secondo sul rialzato, int. 5, denunciato con scheda reg.23/05/1981 al n.4287, è pervenuta per atto di divisione del 09/04/1982 rep.2030/77 Notaio Riccardo Clemente di Roma, trascritto il 17/04/1982 nn. 27759/20368” (Relazione Notarile in Allegato N°6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 22/07/2009
Reg. gen. 96021 - Reg. part. 28280
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 01/02/2021
Reg. gen. 11016 - Reg. part. 7446
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Alla data del 15 febbraio 2021 (Relazione Notarile in Allegato N°6) “nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

•ISCRIZIONE NN. 96021/28280 del 22/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 21/07/2009 Numero di repertorio 35879/11808 Notaio MANDATO RAFFAELLA Sede ROMA

1.a favore di BANCA POPOLARE DEL'ETRURIA E DEL LAZIO-SOCIETA' COOPERATIVA Sede AREZZO Codice fiscale 00367210515

2.contro **** Omissis ****

3.capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 Durata 30 anni.

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

•TRASCRIZIONE NN. 11016/7446 del 01/02/2021 nascente da VERBALE Di PIGNORAMENTO IMMOBTILI del 28/12/2020 Numero di repertorio 30578 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Sede ROMA

1.A favore di PURPLE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04846340265 (Richiedente: *****

2.contro **** Omissis ****”

Grava sull'unità oggetto di esecuzione” (Relazione Notarile in Allegato N°6)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Strumento di attuazione:

•Tipologia di strumento: Zona “O”;

•Denominazione: ZO 05 Sacrofanese km 5.

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di fabbricato realizzato in assenza di permesso di costruire successivamente oggetto di richiesta di condono edilizio per il quale sono state rilasciate le relative concessioni in sanatoria n°191553 e n°191555 del 14 settembre 1999(Allegato N°9).

Si è provveduto, in una fase successiva, ad eseguire degli interventi per la realizzazione, tramite frazionamento, di due nuove unità immobiliari oltre mantenendo una parte comune per garantire l'accesso alle due (Documentazione acquisita presso Catasto e Municipio in Allegato N°10, N°11 e N°12).

Relativamente alla domanda di condono si evidenzia che vi è una difformità, relativamente alla documentazione reperita presso l'Ufficio Condono Edilizio, con quanto riscontrato in loco per la successiva realizzazione della finestra della cabina armadio.

Trattandosi di modifica del prospetto dell'edificio, cosa possibile solamente previa valutazione della richiesta ed eventuale autorizzazione degli Uffici Tecnici preposti, occorre provvedere al ripristino dei luoghi.

Si stima, per i lavori da eseguire per la chiusura della finestra ed il ripristino delle superfici murarie interne ed esterne, tramite la messa in opera di apposita impalcatura, un costo di circa € 5.000,00 oltre oneri di legge.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti e un APE.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica, dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione.

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà, ma da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto dell'esecuzione è un immobile frazionato in due appartamenti con accesso comune dal pianerottolo delle scale del fabbricato che immette in un disimpegno nel quale si trovano le due porte di accesso agli immobili. Da quanto emerso nel corso del sopralluogo gli impianti (elettrico, gas e idrico) dei due immobili sono separati salvo poi avere un unico allaccio verso l'esterno. Si ritiene quindi possibile anche la vendita in due distinti lotti dovendo poi ciascun acquirente provvedere all'allaccio diretto dei rispettivi impianti, elettrico, idrico e gas, alla rete pubblica.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5, piano 2

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e due balconi. Si accede all'immobile da un cancello posto al civico 725 di via di Valle Muricana che immette in un viale comune d'ingresso al termine del quale si trova il portone dell'edificio dal quale si accede alla scala di collegamento tra i piani (Fotografie in Allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 380, Sub. 601, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 103.680,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al secondo semestre 2021 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare. Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 1.800,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie Equivalente: mq 54,1 interni + mq 11,7 di patio x 0,3 = 57,6 mq

Stima: mq. 57,6 x (€ : mq) 1.800,00 = € 103.680,00

Si precisa che nel calcolo della superficie è stato considerato anche il 50% di quella del pianerottolo comune di ingresso di sola pertinenza dei due immobili catastalmente identificato con il SUB 503.

Con riferimento a quanto riportato nei precedenti punti della presente perizia di stima si evidenziano inoltre i seguenti importi:

- chiusura della finestra per un costo stimato di € 5.000 + IVA al 22%: € 6.100,00;

- riduzione del valore per eventuali vizi occulti del 10% pari a : € 10.368,00;

per un totale di € 16.468,00 che se considerati si ha un valore di stima nettato dei sopra indicati importi di € 87.212,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5, piano 2	57,60 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.680,00	100,00%	€ 103.680,00
				Valore di stima:	€ 103.680,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5A, piano 2

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, un bagno, una camera da letto con adiacente camera armadio e due balconi. Si accede all'immobile da un cancello posto al civico 725 di via di Valle Muricana che immette in un viale comune d'ingresso al termine del quale si trova il portone dell'edificio dal quale si accede alla scala di collegamento tra i piani (Fotografie in Allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 380, Sub. 602, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 114.840,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al secondo semestre 2021 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 1.800,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie Equivalente: mq 60,8 interni + mq 9,9 di patio x 0,3 = 63,8 mq

Stima: mq. 63,8 x (€ : mq) 1.800,00 = € 114.840,00

Si precisa che nel calcolo della superficie è stato considerato anche il 50% di quella del pianerottolo comune di ingresso di sola pertinenza dei due immobili catastalmente identificato con il SUB 503.

Con riferimento a quanto riportato nei precedenti punti della presente perizia di stima si evidenziano

inoltre i seguenti importi:

• chiusura della finestra per un costo stimato di € 5.000 + IVA al 22%: € 6.100,00;

• riduzione del valore per eventuali vizi occulti del 10% pari a : € 11.484,00;

per un totale di € 17.584,00 che se considerati si ha un valore di stima nettato dei sopra indicati importi di € 97.256,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5A, piano 2	63,80 mq	1.800,00 €/mq	€ 114.840,00	100,00%	€ 114.840,00
				Valore di stima:	€ 114.840,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che trattasi di appartamento parte di un fabbricato composto da più piani/immobili per il quale non è stato costituito un Condominio.

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 05/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tattoli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato N°1. Visura catastale per attualità
- ✓ Estratti di mappa - Allegato N°2. Estratto di Mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato N°3. Planimetrie catastali

- ✓ Foto - Allegato N°4. Servizio fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato N°5. Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato N°6. Relazione Notarile
- ✓ Atto di provenienza - Allegato N°7. Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato N°8. Risposta Beni architettonici
- ✓ Altri allegati - Allegato N°9. Domanda di condono
- ✓ Altri allegati - Allegato N°10. DIA
- ✓ Altri allegati - Allegato N°11. Frazionamento catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato N°12. CILA
- ✓ Altri allegati - Allegato N°13. Visura PRG
- ✓ Altri allegati - Allegato N°14. Relazione versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5, piano 2
Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e due balconi. Si accede all'immobile da un cancello posto al civico 725 di via di Valle Muricana che immette in un viale comune d'ingresso al termine del quale si trova il portone dell'edificio dal quale si accede alla scala di collegamento tra i piani (Fotografie in Allegato N°4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 380, Sub. 601, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Strumento di attuazione: •Tipologia di strumento: Zona "O"; •Denominazione: ZO 05 Sacrofanese km 5. Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5A, piano 2
Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, un bagno, una camera da letto con adiacente camera armadio e due balconi. Si accede all'immobile da un cancello posto al civico 725 di via di Valle Muricana che immette in un viale comune d'ingresso al termine del quale si trova il portone dell'edificio dal quale si accede alla scala di collegamento tra i piani (Fotografie in Allegato N°4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 380, Sub. 602, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Strumento di attuazione: •Tipologia di strumento: Zona "O"; •Denominazione: ZO 05 Sacrofanese km 5. Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 380, Sub. 601, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	57,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e due balconi. Si accede all'immobile da un cancello posto al civico 725 di via di Valle Muricana che immette in un viale comune d'ingresso al termine del quale si trova il portone dell'edificio dal quale si accede alla scala di collegamento tra i piani (Fotografie in Allegato N°4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Valle Muricana, 725, edificio U, scala U, interno 5A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 380, Sub. 602, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	63,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, un bagno, una camera da letto con adiacente camera armadio e due balconi. Si accede all'immobile da un cancello posto al civico 725 di via di Valle Muricana che immette in un viale comune d'ingresso al termine del quale si trova il portone dell'edificio dal quale si accede alla scala di collegamento tra i piani (Fotografie in Allegato N°4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		