
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1562/2018

promossa da

****** Omissis **** (cedente)**

intervenuto

****** Omissis **** (cessionario)**

intervenuto

****** Omissis ******

intervenuto

****** Omissis ******

intervenuto

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti	31
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1562/2018 del R.G.E.	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 590.000,00	37

INCARICO

Con provvedimento del 12/07/2023, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza ubicati a Roma (RM) - Via Michele Mercati n. 42, interno 6, piano 2-S1



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.92117, 12.48257)

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere III Pinciano - Municipio II (ex Mun. II + ex Mun. III), più precisamente in Via Michele Mercati n. 42, piano 2, interno 6, con cantina di pertinenza priva di numerazione posta al piano S1, piena proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis ****.

L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica avente l'accesso ad una quota inferiore rispetto la sede stradale; al civico 42 di Via Michele Mercati è ubicato un cancello pedonale che immette in un'area di passaggio scoperta ad uso esclusivo di tutti i condomini, caratterizzata da una rampa di scale che conduce al portone condominiale.

Trattasi di un edificio residenziale composto da un'unica scala dotata di ascensore, contraddistinto da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano seminterrato da cantine, con copertura piana praticabile.

Esternamente il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite al piano terra da intonaco civile tinte di colore bianco e nei piani sovrastanti da listelli di cortina chiara, parapetti dei balconi in materiale metallico; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano in buone condizioni.

L'androne condominiale risulta in complessive discrete condizioni di manutenzione e uso, caratterizzato da finiture in marmo e guardiola del portiere con servizio regolarmente funzionante. Il vano scala, dotato di ascensore fino all'ultimo piano, risulta anch'esso caratterizzato da finiture in marmo ed intonaco tinte di colori tenui.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano secondo, contraddistinto con l'interno 6, è così composto: ingresso, ripostiglio, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia e balcone.

Internamente risulta essere complessivamente in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in graniglia in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e della cucina caratterizzati da grès porcellanato; i rivestimenti nel bagno risultano in grès porcellanato di due colorazioni e tipologie differenti; le pareti risultano intonacate e tinte, con soffitti rifiniti da cornici in gesso e cartongesso con faretto incassati, ad eccezione delle camere.

Gli infissi sono in pvc con doppio vetro caratterizzati da persiane in pvc, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato di colore bianco.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con acqua calda sanitaria garantiti da una caldaia murale posta internamente nel bagno, con radiatori in alluminio in tutti gli ambienti.

Complessivamente gli impianti per quanto sia stato possibile verificare risultano funzionanti, non sono adeguati alla normativa vigente e privi delle relative certificazioni.

La cantina risulta composta da un unico ambiente di forma rettangolare, ubicata al piano seminterrato ed è accessibile tramite il vano scala che conduce ad un passaggio di comune accesso. Più precisamente, la cantina di pertinenza dell'appartamento de-quo risulta essere priva di numerazione, internamente in scarso stato di manutenzione, con pavimentazione in ceramica, pareti con macchie di umidità pregressa, esfoliazioni e distacchi d'intonaco.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 26/03/2024 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (*cf*r allegato 15).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 546, Part. 174, Sub. 7, Via Michele Mercati n. 42, piano 2-S1, interno 6, z.c. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.745,62 intestato al sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).



Vista del fabbricato su Via Michele Mercati 42



Vista del fabbricato su Via Michele Mercati 42



Accesso su Via Michele Mercati 42



Vista del portone condominiale



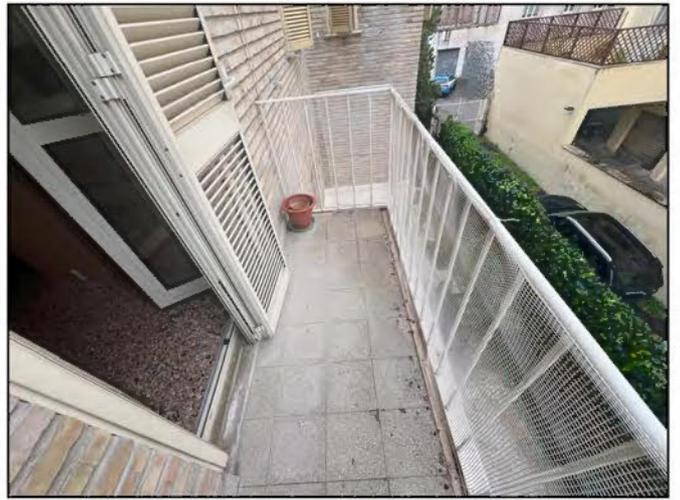
Ingresso



Ripostiglio



Camera



Balcone



Cucina



Disimpegno



Bagno



Camera



Lavanderia



Accesso alla cantina (senza numero) - piano S1



Cantina



Cantina

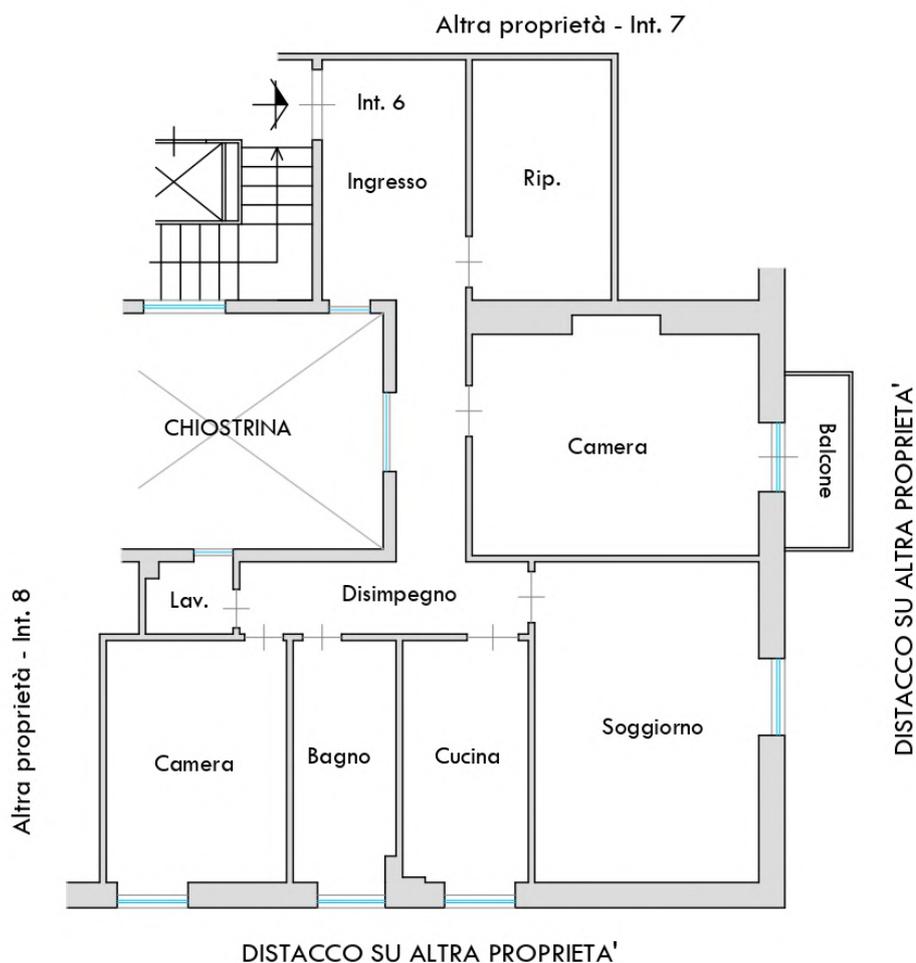
PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

Via Michele Mercati n. 42 - 00197 ROMA (RM)

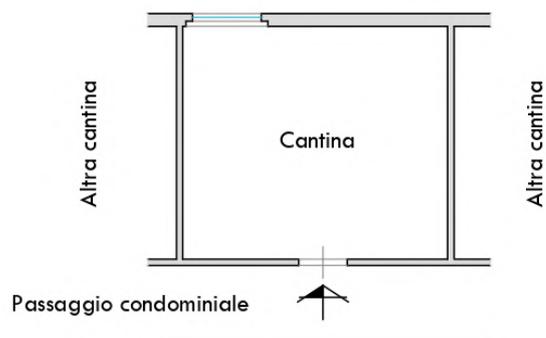
APPARTAMENTO

Piano 2 - Interno 6 / h: 3,15 mt



CANTINA

Piano S1
h: 2,00 mt



INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

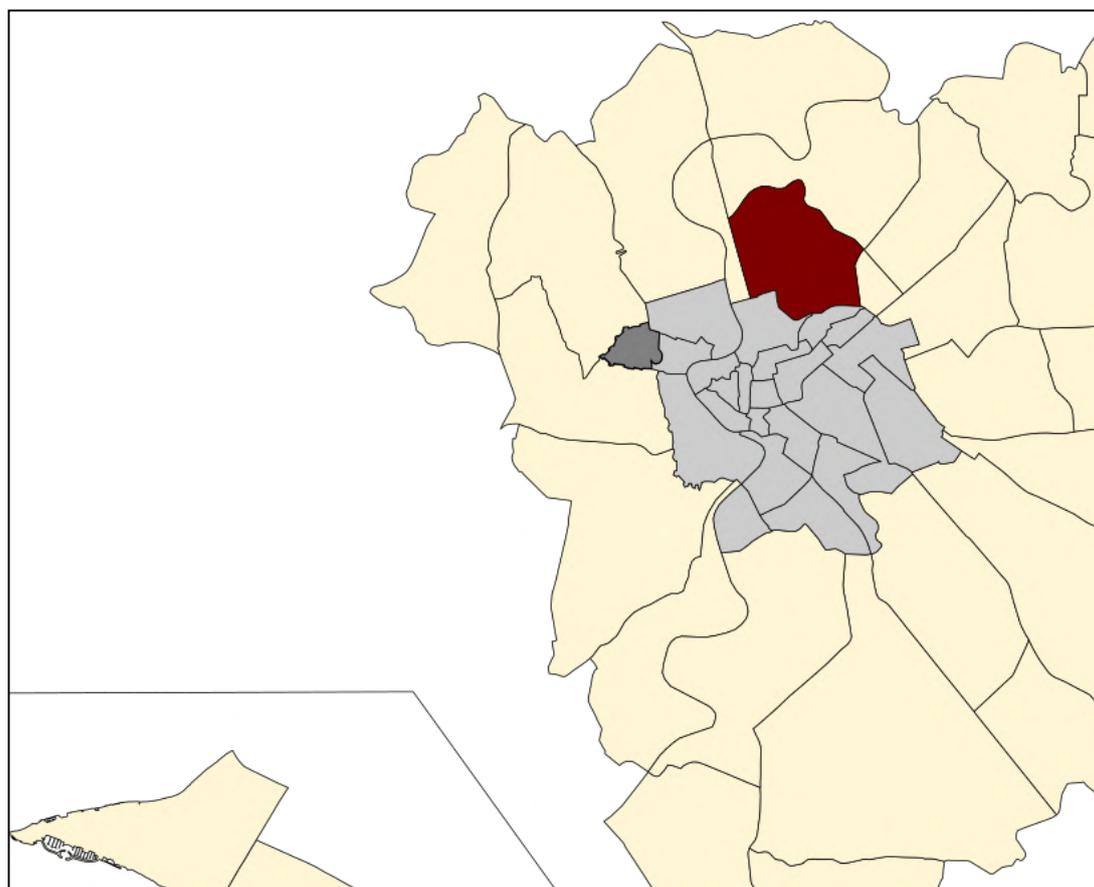
Il bene oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel Municipio II (ex II + ex III), quartiere Q. III "Pinciano" situato nell'area nord della città, a ridosso delle Mura Aureliane. Trattasi di una zona signorile che si estende attorno alla seicentesca Villa Borghese, nelle immediate vicinanze con Villa Glori e Villa Ada Savoia. Confina a nord con il quartiere Q. II Parioli, a est con il quartiere Q. IV Salario, a sud con in Rioni R. XVI Ludovisi e R. IV Campo Marzio e ad ovest con il quartiere Q. I Flaminio.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale e residenziale, risalente prevalentemente agli anni 50', con altezze variabili da 5 a 6 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con un'alta densità abitativa, commerciale e terziaria, avente:

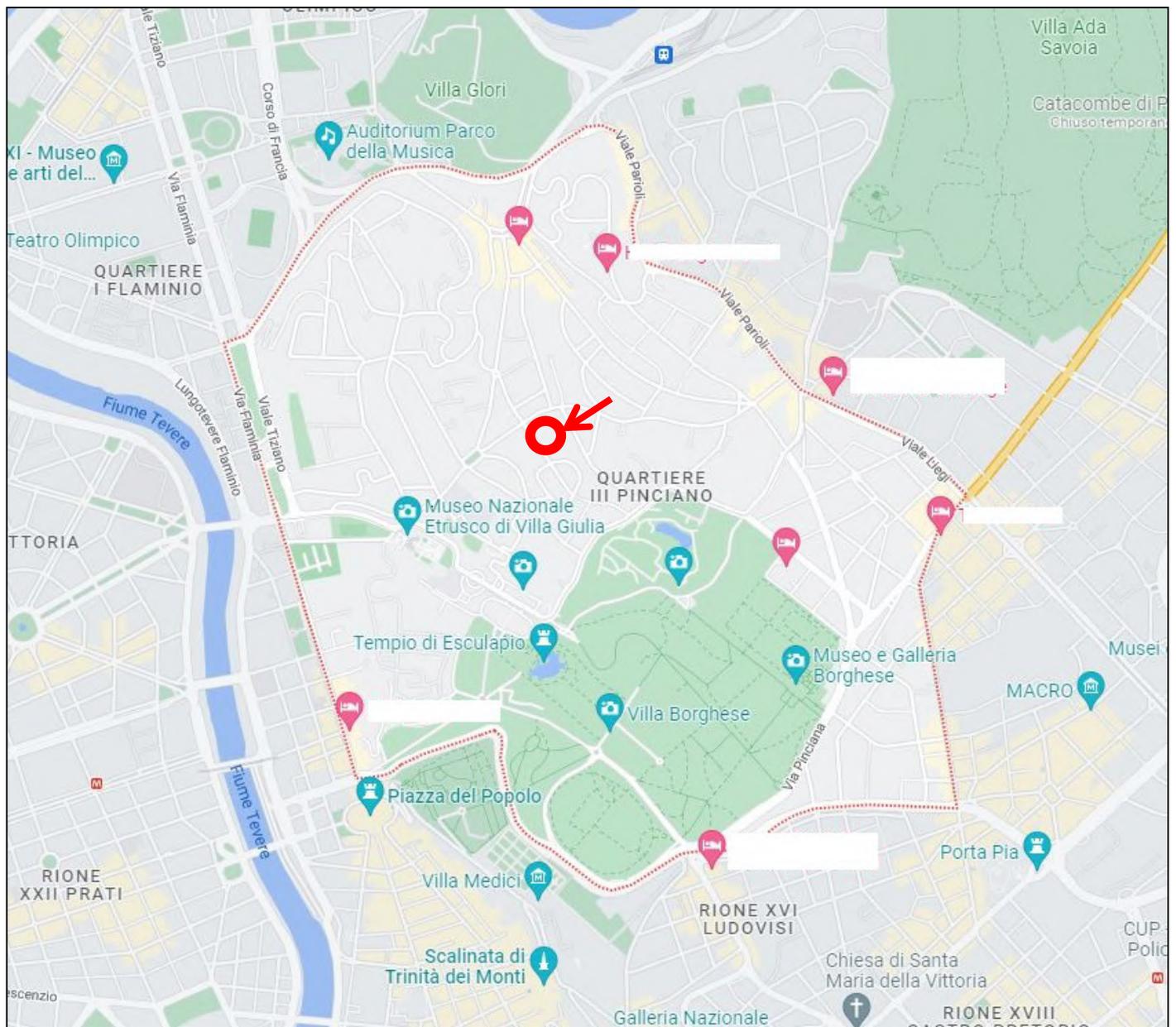
- buon sistema viario compreso tra Via Flaminia, Viale del Muro Torto e Viale Parioli;
- ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- ottimi servizi commerciali, terziari e artigianali.

I costi degli immobili sono ben rapportati alla zona, la quale oltre a essere elegante offre anche molti servizi quali banche, uffici postali, supermercati, scuole di ogni ordine e grado, in particolare la vicinanza con la facoltà di Architettura della Sapienza "Valle Giulia", nonché la vicinanza e l'ottimo collegamento con il centro storico, ne fanno un insediamento molto appetibile e di un certo interesse per una tipologia di ceto alto.



Mappa di localizzazione del Quartiere Q. III - Pinciano all'interno dei quartieri di Roma

Zoom del Quartiere Q. III - Pinciano:



Inquadramento dell'immobile pignorato all'interno del quartiere

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza ubicati a Roma (RM) - Via Michele Mercati n. 42, interno 6, piano 2-S1



Vista 3D da Google Earth – Vista del fabbricato con accesso su Via Michele Mercati n. 42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

-

(Proprietà 1/1)

Codice fiscale: **** Omissis ****

Nato a **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** risulta titolare dell'intera proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Elio Casalino in Roma del 04/04/1990 rep. 5853 racc. 2007, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 05/04/1990 reg. gen. 32786 reg. part. 18506 (*cf. allegato 8.1*), con il quale l'esecutato acquistava l'intera proprietà coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano secondo, int.6, risulta confinante con: appartamento int. 7, appartamento int. 8, distacco su altra proprietà, vano scala, salvo altri e diversi confini.

La cantina di pertinenza posta al piano seminterrato, risulta confinante con: cantine di altra proprietà per due lati, distacco su Via Michele Mercati, passaggio condominiale, salvo altri e diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento int. 6	86,50 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,15 m	2
Balcone	2,70 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	2
Cantina	15,00 mq	16,50 mq	0,35	5,75 mq	2,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				106,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 174, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 2,42 Piano S1-2
Dal 04/04/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 174, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 2,42 Piano S1-2
Dal 01/01/1992 al 06/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 174, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.493,85 Piano S1-2
Dal 06/11/2013 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 174, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.745,62 Piano S1-2
Dal 23/04/2024 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 174, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Sup. catastale 105 mq Rendita € 1.745,62 Piano 2-S1

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
	546	174	7	3	A/2	3	6,5 vani	105 mq	1745,62 €	2-S1	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di ricerche e verifiche esperite presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati di Roma, si è accertato che non risulta depositata in atti la planimetria catastale del bene pignorato.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad eseguire una formale istanza di accesso ai documenti amministrativi di natura catastale alla ricerca dell'eventuale esistenza della planimetria d'impianto. In seguito l'ufficio inviava esclusivamente il mod. 5 catastale in atti dal 1951 sul quale veniva indicato un disegno dell'immobile eseguito dal tecnico accertatore dell'epoca (*cfr allegato 7*).

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti accurati rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, durante il quale non è stato possibile accertare eventuali difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto mancante.

Dovendosi procedere alla corretta individuazione planimetria dell'immobile *de-quo*, a seguito di formale istanza di accatastamento richiesta al G.E. autorizzata in data 18/04/2024, lo scrivente ha provveduto alla redazione del DOCFA per "inserimento di planimetria mancante", registrato con prot. RM0248270 del 22/04/2024 (*cfr allegato 10*).

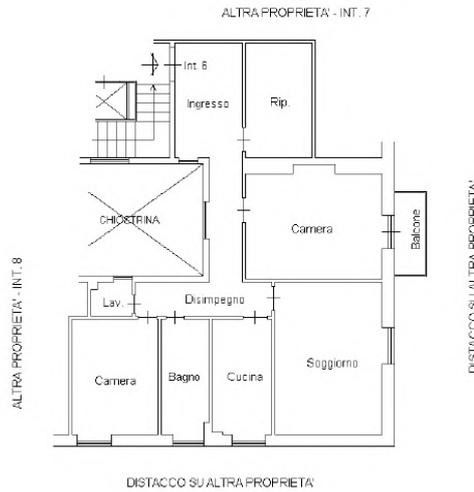
Per le attività necessarie alla pratica urbanistico-edilizia comprensiva dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Planimetria catastale in atti registrata con prot. RM0248270 del 22/04/2024:

Data: 24/04/2024 - n. T247330 - Richiedente:

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0248270 del 22/04/2024 Comune di Roma Via Michele Mercati civ. 42	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 546 Particella: 174 Subalterno: 7	Compilata da: Marcelli Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 10522
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		

DESTINAZIONE: ABITAZIONE
 PIANO: SECONDO
 INTERNO: 6
 H: 3,15 ml



DESTINAZIONE: CANTINA
 PIANO: S1
 H: 2,00 ml



Ultima planimetria in atti

Data: 24/04/2024 - n. T247330 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/04/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 546 - Particella 174 - Subalterno 7 >
 VIA MICHELE MERCATI n. 42 Interno 6 Piano 2-S1

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in un buono stato conservativo, mentre la cantina di pertinenza in scarse condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Come stabilito nel regolamento del condominio fornito dall'Amministratore relativo all'edificio di Via Michele Mercati 42, in merito agli spazi e cose comuni, viene stabilito come segue:

- [...]
- COSE COMUNI - Articolo 1°:**
- Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:*
- a) il suolo su cui sorge il fabbricato;*
 - b) la copertura dell'edificio;*
 - c) le fondazioni, i muri maestri, di ambito e di spina compresi quelli dei vani della scala e dell'ascensore;*
 - d) il portone di accesso all'edificio, l'androne, la guardiola del portiere e loro accessori;*
 - e) la scala di accesso ai piani e quella di accesso allo scantinato e relativi elementi accessori;*
 - f) i locali adibiti ad abitazione del portiere, i locali del macchinario dell'ascensore, dei serbatoi dell'acqua, dell'impianto di riscaldamento, del vano ex lavatoio nonché il passaggio comune dal quale si accede ai due locali testé menzionati (locale riscaldamento e locale ex lavatoio);*
 - g) la rete della fognatura, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucine fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti;*
 - h) gli impianti di illuminazione dei locali dei locali comuni, comprese le scale, e l'appartamento del portiere, di gas e di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto dell'acqua fino alla cassetta di distribuzione compresa;*
 - i) l'impianto di ascensore, quello del termosifone fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti;*
 - l) il proprietario dell'int. 3 è escluso dalla comproprietà dell'impianto dell'ascensore e quelli degli intt. 2 e 8 dalla comproprietà dell'impianto di riscaldamento.*

I balconi, i terrazzini, le serranda o persiane delle finestre sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica.

L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella tabella A allegata al presente regolamento.

MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI - Articolo 2°:

Sono vietate non solo le innovazioni ma anche le modificazioni delle cose comuni, di cui all'art. 1102 del Cod. Civ., non preventivamente consentite dall'assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'immobile ed il risarcimento dei danni. In ogni caso se le modificazioni sono suscettibili di utilizzazione separata, di esse potranno usare anche gli altri condomini. In tale caso le spese per l'esecuzione delle opere e per la loro manutenzione saranno ripartire fra coloro che ne usino coi criteri stabiliti dal secondo comma dell'art. 1123 Cod. Civ.

È del pari vietato l'ampliamento della superficie irradiante dell'impianto di riscaldamento senza il

consenso dell'assemblea.

La deliberazione con la quale si nega il consenso di cui ai commi precedenti, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

[...]

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento (*cfr allegato 9.1*).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1948, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Appartamento int. 6:

Altezza interna utile: H 3,15 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: listelli di cortina chiara;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato e rivestimenti in grès porcellanato;

Pavimentazione interna: graniglia di marmo e grès porcellanato;

Infissi esterni ed interni: in pvc con doppio vetro; porte in legno tamburate di colore bianco;

Impianto elettrico, idrico e gas: non adeguati alle normative vigenti e privi delle certificazioni;

Impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e radiatori in alluminio.

Cantina di pertinenza senza numero:

Altezza interna utile: H 2,00 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: listelli di cortina chiara;

Pareti interne: intonaco civile ammalorato con diffuse esfoliazioni e distacchi;

Pavimentazione interna: ceramica;

Infissi esterni ed interni: in ferro;

Impianto elettrico: funzionante;

Impianto idrico, gas: non presente;

Impianto termico: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis **** unitamente alla figlia maggiorenne, come meglio evidenziato nel verbale di sopralluogo che si allega (*cfr allegato 15*).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1990 al 02/10/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elio Casalino	04/04/1990	5853	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/04/1990	32786	18506
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

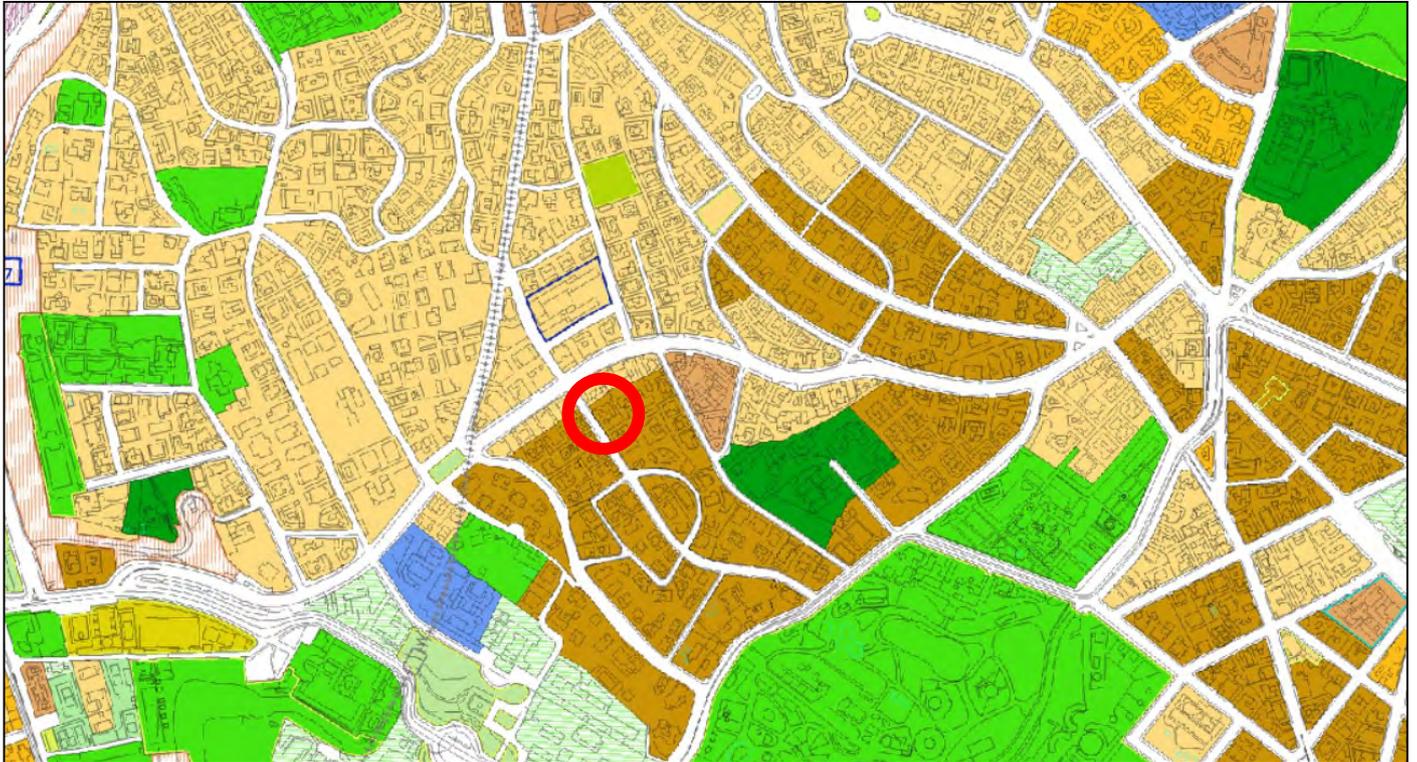
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 29/03/2010
Reg. gen. 36190 - Reg. part. 8699
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 13/09/2018
Reg. gen. 104824 - Reg. part. 18935
Importo: € 389.599,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 194.799,72

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 02/10/2018
Reg. gen. 111991 - Reg. part. 78058
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:5.000 – Città storica

In particolare, l'Art. 30 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino"

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

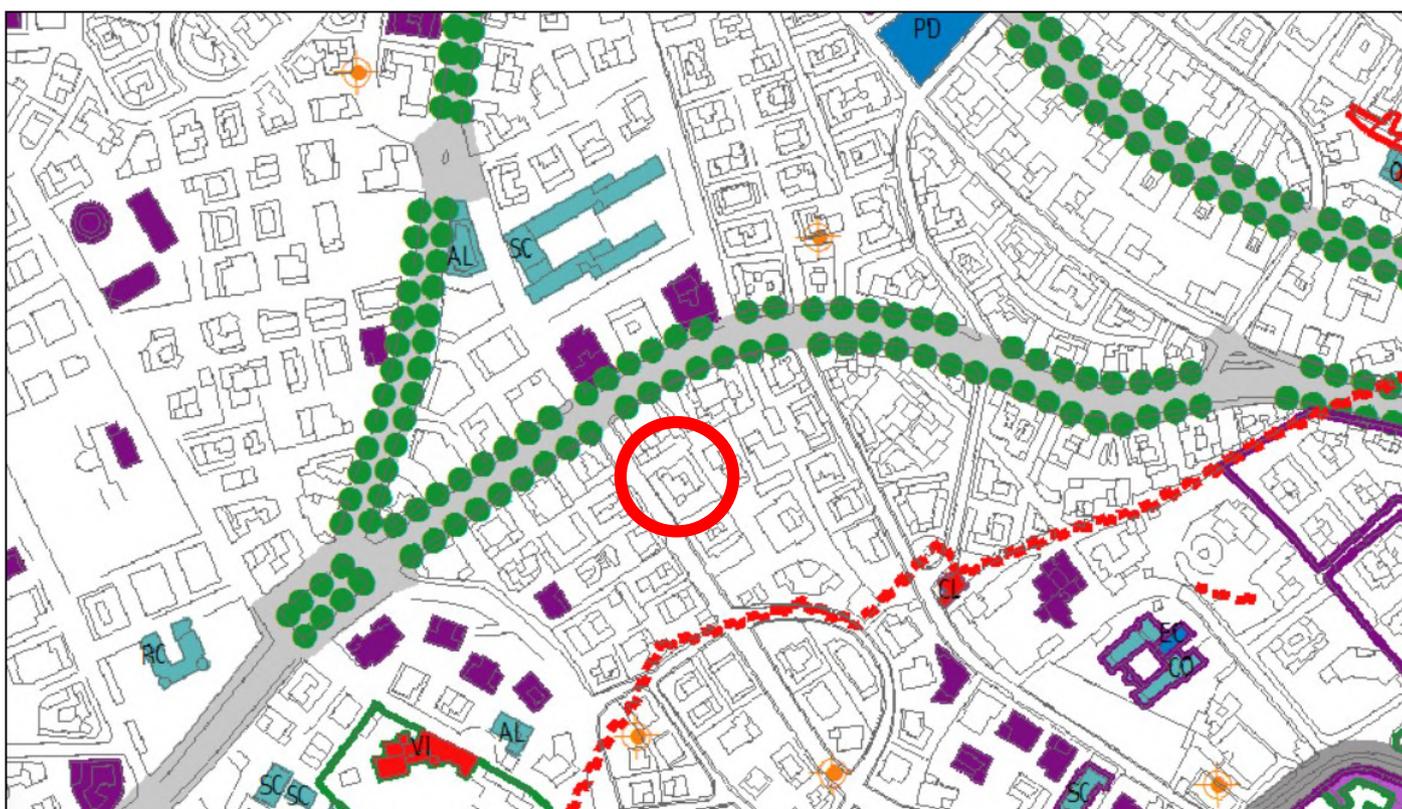
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Carta per la Qualità:

- Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

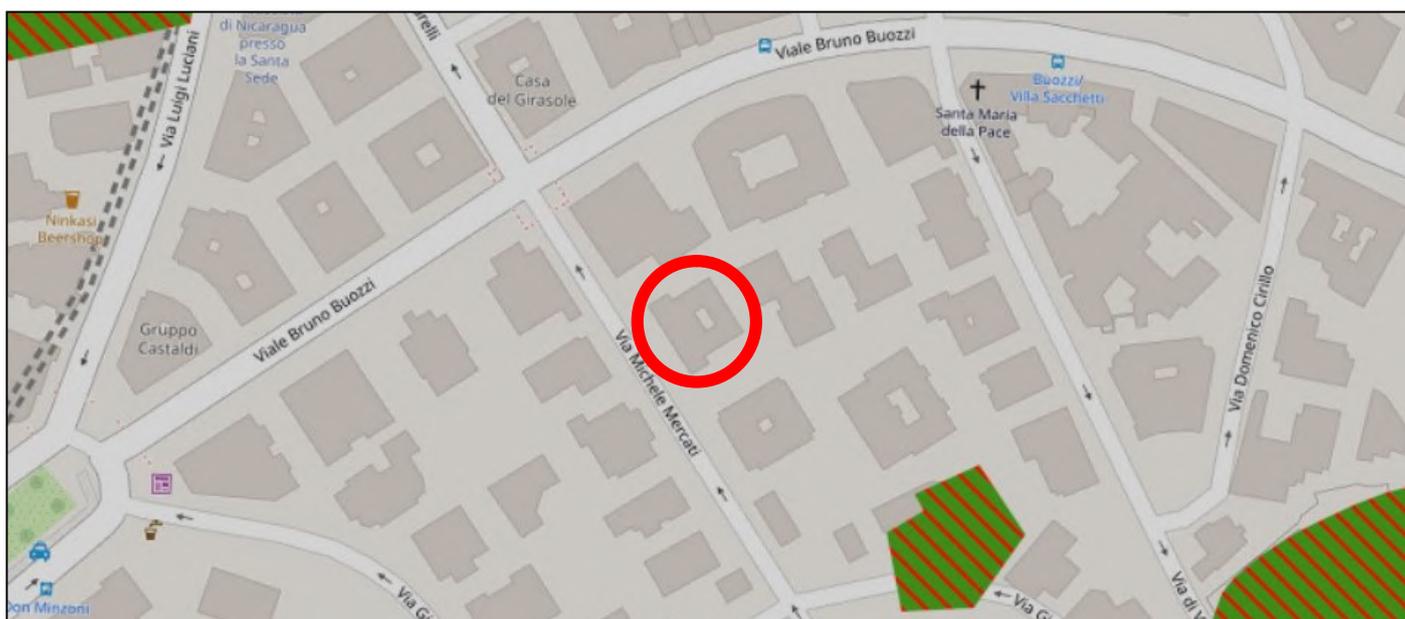
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24



Zoom dell'immobile nell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS"

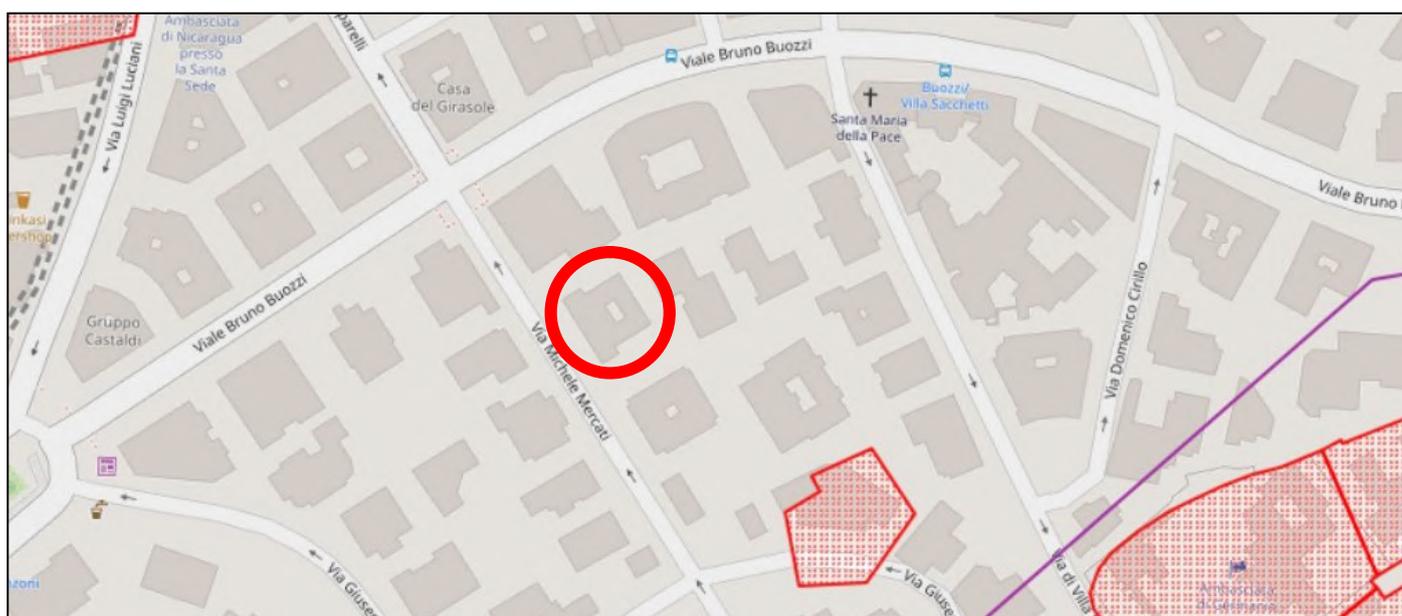
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24



Zoom dell'immobile nell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di una palazzina edificata dalla **** Omissis ****, con **progetto prot. n. 22468 del 1948**, approvato dalla commissione edilizia "Divisione edilizia privata" in data 18/10/1948, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza edilizia n. 13968 del 11/11/1948**.

Si precisa che non risulta presente nel fascicolo progettuale la domanda di rilascio del certificato di agibilità, **la cui ricerca ha dato esito negativo**.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- *Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:*

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno portato al reperimento del fascicolo progettuale prot. 22468/1948, che si allega integralmente (*cf. allegato 12*).

- *Municipio II - Ufficio direzione tecnica:*

Nonostante non sia presente la planimetria catastale in atti, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire una domanda di accesso agli atti presso il Municipio II di competenza, alla ricerca di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati dall'anno 2000 ad oggi, richiesta in data 13/03/2024 prot. CB 36173/2024; la Direzione Tecnica in data 24/04/2024 prot. CB 55205/2024 rispondeva negativamente (*cf. allegato 11*).

- *Ufficio Condono Edilizio di Roma:*

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, si precisa che non risultano essere state presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

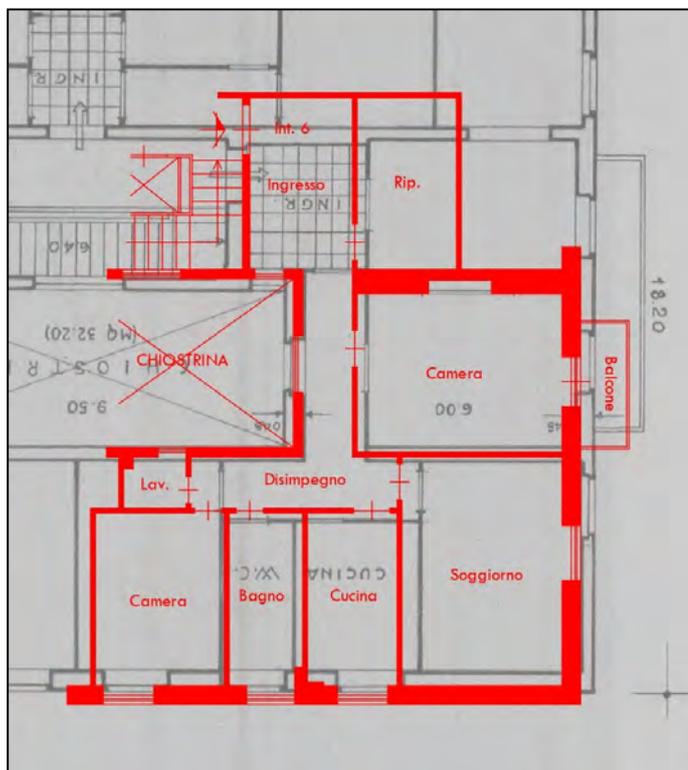
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

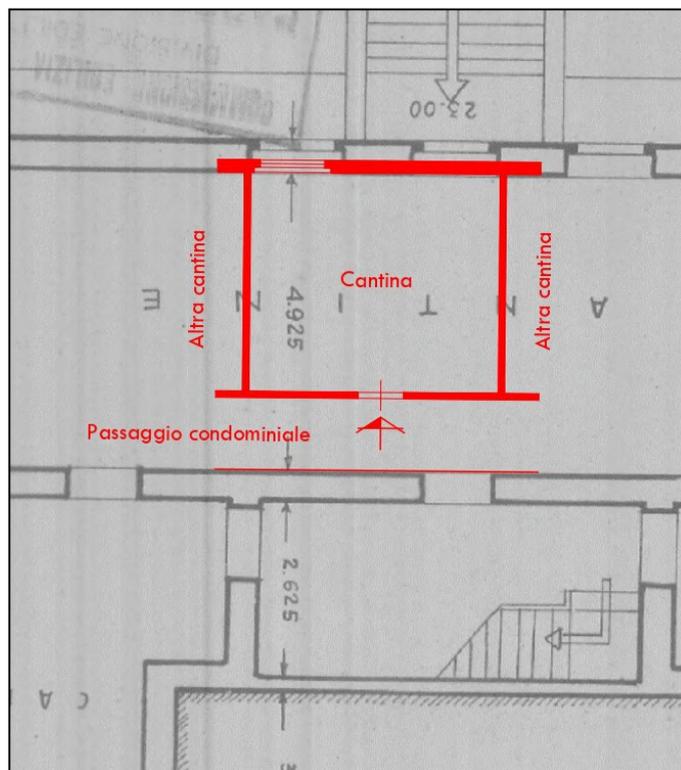
Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (prot. 22468/1948) e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono sostanziali difformità urbanistico edilizie, consistenti in:

- modifica generica di alcuni muri di tamponatura con spostamento di alcuni vani finestra;
- balconi realizzati in minore consistenza;
- corpo scala di forma differente e di maggiori dimensioni;
- ingresso di forma differente e di maggiori dimensioni;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Per una migliore comprensione si rimanda al confronto grafico tra il progetto assentito (prot. 22468/1948) e lo stato attuale (colore rosso):



Piano Tipo



Piano Cantine - S1

Le suddette difformità urbanistico edilizie, implicando un'evidente difformità dell'immobile (es. balcone realizzato con minore consistenza e corpo scala di forma differente e di maggiori dimensioni), salva diversa valutazione degli organi preposti, potranno essere regolarizzate mediante SCIA in accertamento di conformità, ad un costo non preventivamente quantificabile e di cui si terrà conto nella stima del bene. Considerando che l'accertamento della doppia conformità strutturale dovrà estendersi presumibilmente all'intero fabbricato, non potrà essere verificata dallo scrivente.

Non è, comunque, possibile escludere che l'Amministrazione, previo necessario e doveroso accertamento esteso all'intero organismo edilizio, e all'esito di indagini e verifiche specialistiche sulle

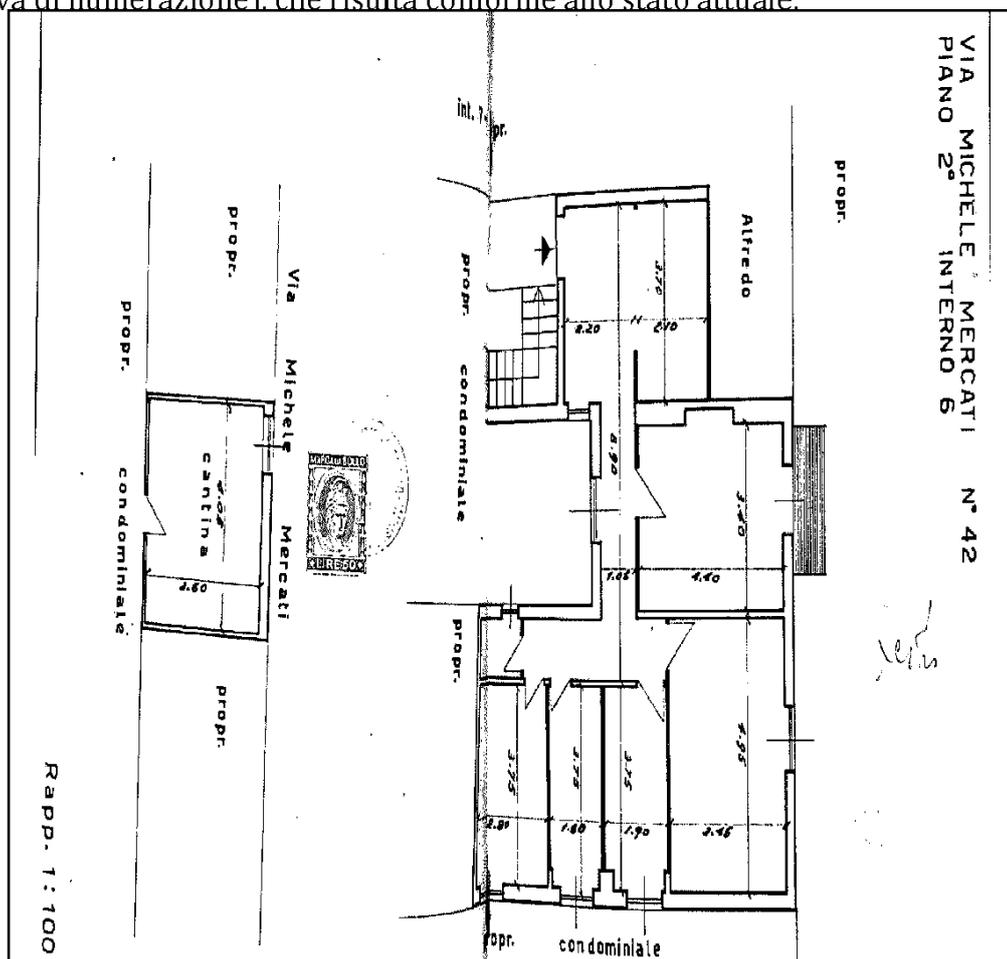
strutture, contesti la realizzazione di opere costituenti "VARIAZIONI ESSENZIALI" (art. 32 D.P.R. 380/2001 e art. 17 L.R. 15/2008) al progetto originario e pertanto sanzionabili, ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001 e dell'art. 15 L.R. 15/2008, salvo eventuali innovazioni legislative.

Per quanto sopra descritto, lo scrivente in via prudentiale applicherà un valore di decurtazione stabilito in misura pari al 8 % (coefficiente 0.92) decurtato dal prezzo finale di stima, a comprendere i costi di istruttoria della pratica, eventuali sanzioni e parcella del tecnico.

In ultimo, come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", si è accertato che non risulta depositata in atti la planimetria catastale del bene pignorato, infatti lo scrivente a seguito di autorizzazione del GE provvedeva alla redazione del DOCFA per "inserimento di planimetria mancante". Si precisa che la variazione catastale presentata dallo scrivente, non regolarizza l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio.

* * * * *

Lo scrivente a seguito di ulteriori ricerche presso gli archivi storici ultraventennali presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 3 ha reperito l'atto di assegnazione della in favore del primo proprietario a rogito Dott. Destro Salvatore del 30/12/1963 rep. 3759, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 3 il 28/01/1964 ai nn. 19953/14067 (cfr allegato 8.3). Nell'atto di assegnazione è allegata una planimetria dell'immobile compravenduto (comprensiva della cantina di pertinenza priva di numerazione), che risulta conforme allo stato attuale.



Planimetria allegata all'atto di assegnazione del 30/12/1963 rep. 3759

Licenza edilizia n. 13968 del 11/11/1948:

Protocollo N. 29468
Anno 48



Rip. V - Mod. 79
Licenza N. 13968

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE V - SERVIZI TECNICI

Visto il progetto per la costruzione di un Villino in Via Michelangelo Mercurati presentato dal [redacted] quale proprietario e a firma del Signor [redacted] quale Direttore dei lavori - registrato il 16. 8. 48 al n. 28458 di protocollo della V. Ripartizione. Vista la deliberazione in data [redacted] n. [redacted] con la quale, su conforme parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 18. 10. 48 si approva il progetto suddetto alle condizioni:

Vista la dichiarazione del Signor [redacted] con la quale si denuncia quale assuntrice dei lavori della costruzione suddetta la Ditta [redacted]. Visto il verbale di linee e quote eseguito dall'Ufficio del Piano Regolatore in contraddittorio del titolare della presente licenza in data [redacted] e da questo firmato.

IL SINDACO

[redacted] abitante in [redacted] la licenza per la costruzione in [redacted] sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento edilizio ed in specie delle seguenti:

- La presente licenza è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.
- Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.
- La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.
- Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti edilizio e sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'ufficio tecnico Comunale.
- E' rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, dell'architetto e dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.
- La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Comune dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della forza pubblica.

Pagò L. 1497
Roma, il [redacted]

Bolletta N. 3297
IL SINDACO
[redacted]

Il Direttore Capo dei Servizi Tecnici

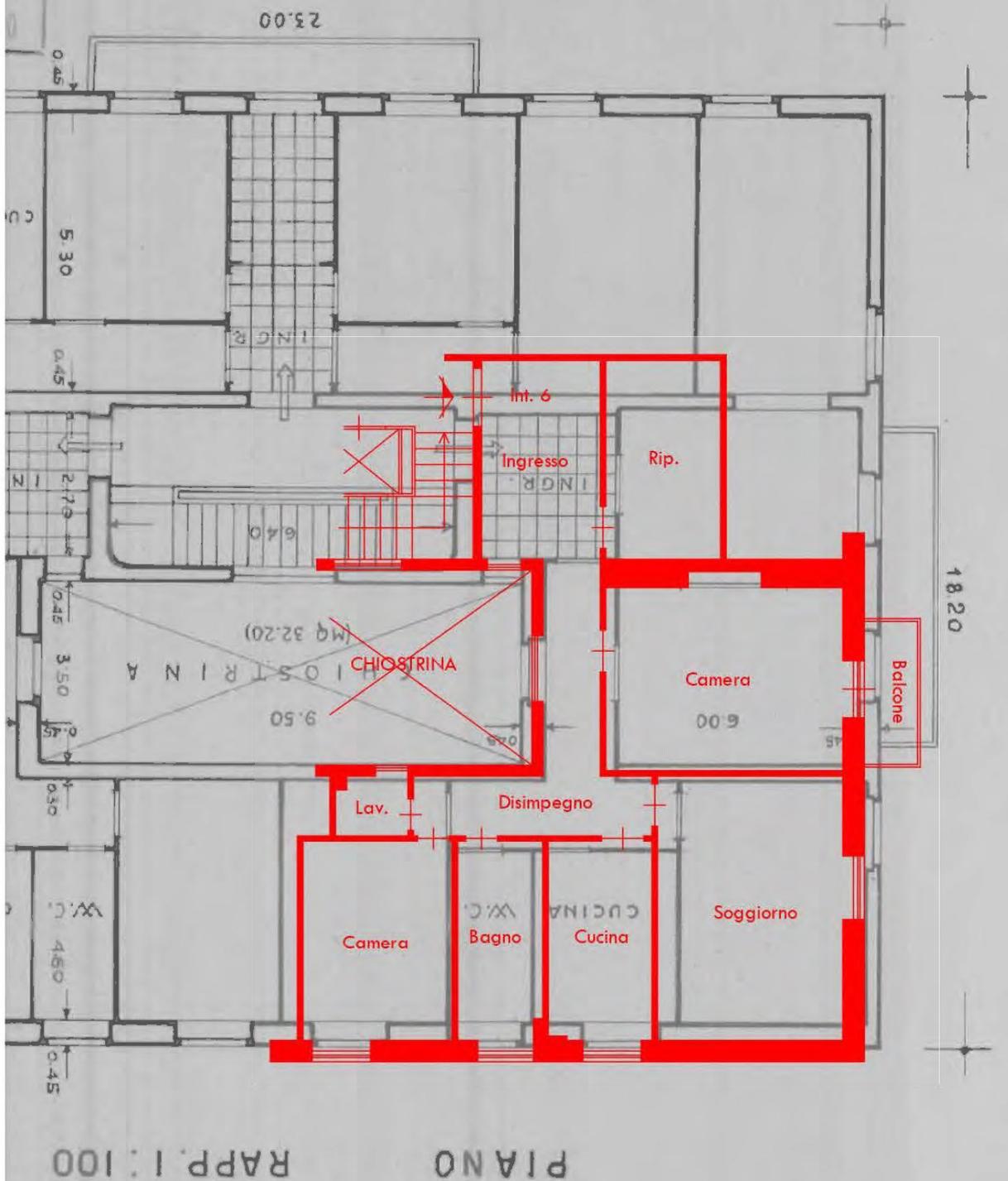
[redacted signature]

(1013) Martelli - Roma (el. 100) 12-10-47

CONFRONTO GRAFICO TRA PROGETTO E STATO ATTUALE

Progetto 22468/1948 - Piano TIPO

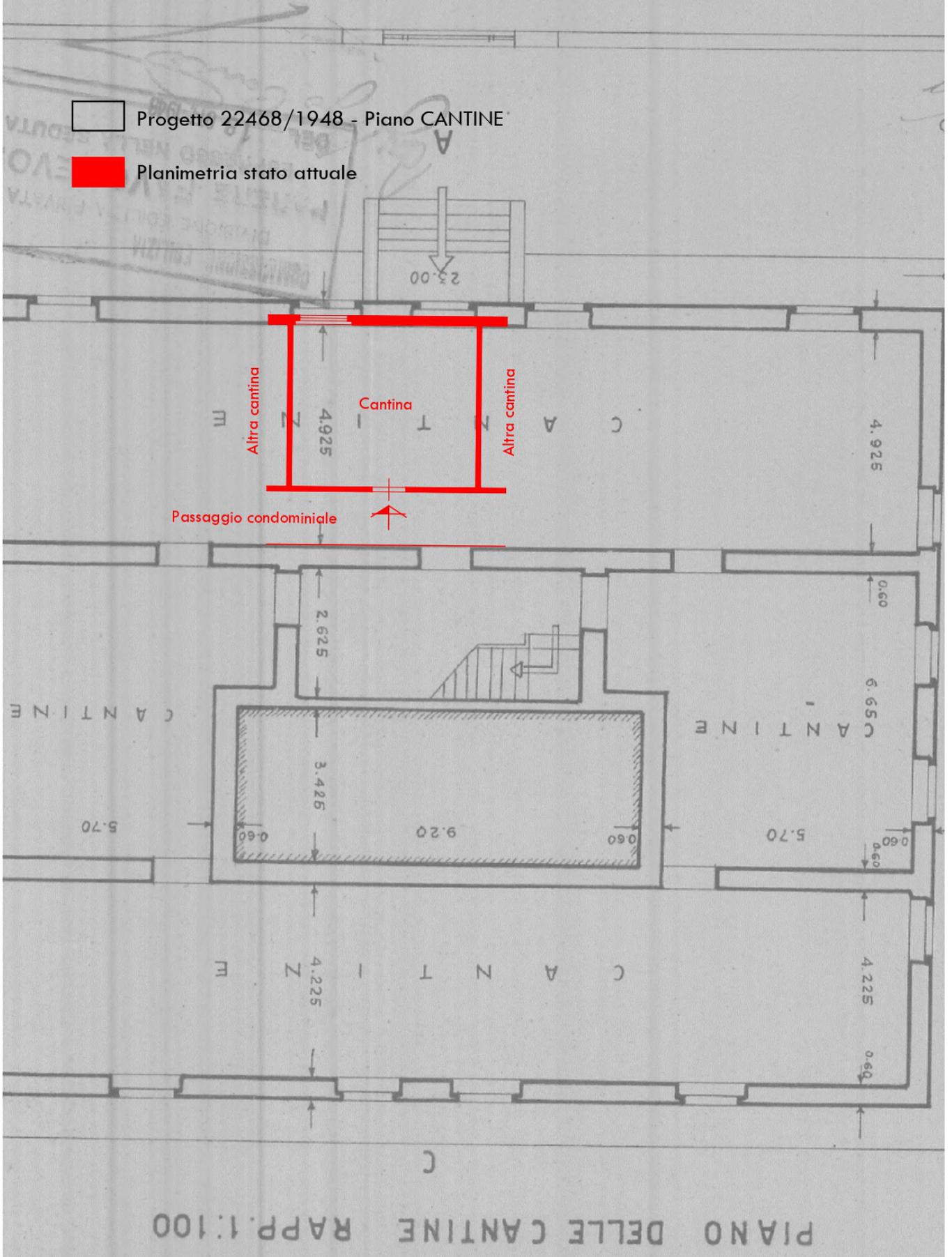
Planimetria stato attuale



CONFRONTO GRAFICO TRA PROGETTO E STATO ATTUALE

□ Progetto 22468/1948 - Piano CANTINE

■ Planimetria stato attuale



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di contatti intercorsi con l'amministratore pro tempore di Via Michele Mercati 42 **** Omissis ****, è emerso che alla data del 21 maggio 2024 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata per un totale di € 13.014,70 come da estratto conto inviato al sottoscritto (cfr allegato 9.2).

Per quanto concerne eventuali opere straordinarie da eseguire, invece, l'amministratore riferisce che alla data attuale del presente elaborato non risultano deliberate.

Inoltre, dall'estratto conto ricevuto, si evince come la gestione ordinaria condominiale Es. 2024 a carico dell'unità immobiliare staggita "A6" sia suddiviso in n. 4 rate trimestrali per € 163,64 cadauna.

Si precisa che il condominio di Via Michele Mercati 42, cui l'unità immobiliare è parte, risulta intervenuto nella presente procedura esecutiva per il recupero degli oneri condominiali insoluti, pertanto, premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali presumibilmente continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, in via prudenziale lo scrivente ritiene opportuno decurtare dal prezzo finale di stima solamente la quota ordinaria pari ad € 163,64/trimestrale, moltiplicata per le ultime 2 gestioni ordinarie (n. 8 rate trimestrali).

In ultimo, considerato quanto sopra premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento di eventuali ed ulteriori oneri insoluti che non è stato possibile calcolare alla data del presente elaborato peritale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza ubicato a Roma (RM) - Via Michele Mercati n. 42, interno 6, piano 2, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 546, Part. 174, Sub. 7, Via Michele Mercati n. 42, piano 2-S1, interno 6, z.c. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.745,62 intestato al sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).

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

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.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Trieste Pinciano / Via Giovanni Paisiello:

Abitazioni in stabili di 1° fascia: **6.509,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Parioli - Piazza Euclide - anno 2022).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentrale/PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO):

Abitazioni: **6.500,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci

immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 840.000,00 / 110,00 mq = 7.636,36 €/mq;
- Appartamento paragonabile n. 2: € 750.000,00 / 119,00 mq = 6.302,52 €/mq;
- Appartamento paragonabile n. 3: € 500.000,00 / 70,00 mq = 7.142,85 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 (7.636,36 €/mq + 6.302,52 €/mq + 7.142,85 €/mq) / 3 = 21.081,73 €/mq / 3 = 7.027,24 €/mq
 arrotondato a **7.100,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(6.509,00 €/mq + 6.500,00 €/mq + 7.100,00 €/mq) / 3 = 20.109,00 €/mq / 3 = 6.703,00 €/mq
 arrotondato a **6.700,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

106,50 mq x 6.700,00 €/mq = € 713.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento con cantina di pertinenza Roma (RM) - Via Michele Mercati n. 42, interno 6, piano 2-S1	106,50 mq	6.700,00 €/mq	€ 713.550,00	100,00%	€ 713.550,00
				Valore di stima:	€ 713.550,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico edilizia tramite S.C.I.A. per accertamento di conformità	8	%
Oneri condominiali riferiti alle ultime 2 gestioni ordinarie	1309,12	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia tramite SCIA per accertamento di conformità, pari al 8% (coefficiente 0.92);
- oneri condominiali riferiti alle ultime 2 gestioni (€ 163,64 x 8 rate trimestrali), pari a € 1.309,12.

Pertanto, avremo:

(€ 713.550,00 x 0.92) - € 1.309,12 = € 655.156,88

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 655.156,88 - 10 % = € 589.641,19 arrotondato a € 590.000,00.

Valore finale di stima – LOTTO UNICO: € 590.000,00

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 23/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visura storica
- ✓ 03_Planimetria catastale
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetrie attuali e difformità
- ✓ 06_Ispezione ipotecaria
- ✓ 07_Modello 5 catasto
- ✓ 08_Atti di provenienza
- ✓ 09_Documenti condominiali
- ✓ 10_Istanza di accatastamento
- ✓ 11_Accesso agli atti - Municipio II
- ✓ 12_Fascicolo progetto prot. 22468 del 1948
- ✓ 13_Quotazioni immobiliari
- ✓ 14_Scheda riassuntiva
- ✓ 15_Verbale di accesso
- ✓ 16_Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere III Pinciano - Municipio II (ex Mun. II + ex Mun. III), più precisamente in Via Michele Mercati n. 42, piano 2, interno 6, con cantina di pertinenza priva di numerazione posta al piano S1, piena proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica avente l'accesso ad una quota inferiore rispetto la sede stradale; al civico 42 di Via Michele Mercati è ubicato un cancello pedonale che immette in un'area di passaggio scoperta ad uso esclusivo di tutti i condomini, caratterizzata da una rampa di scale che conduce al portone condominiale. Trattasi di un edificio residenziale composto da un'unica scala dotata di ascensore, contraddistinto da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano seminterrato da cantine, con copertura piana praticabile. Esternamente il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite al piano terra da intonaco civile tinteggiato di colore bianco e nei piani sovrastanti da listelli di cortina chiara, parapetti dei balconi in materiale metallico; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano in buone condizioni. L'androne condominiale risulta in complessive discrete condizioni di manutenzione e uso, caratterizzato da finiture in marmo e guardiola del portiere con servizio regolarmente funzionante. Il vano scala, dotato di ascensore fino all'ultimo piano, risulta anch'esso caratterizzato da finiture in marmo ed intonaco tinteggiato di colori tenui. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano secondo, contraddistinto con l'interno 6, è così composto: ingresso, ripostiglio, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia e balcone. La cantina di pertinenza, posta al piano seminterrato, risulta priva di numerazione ed è composta da un unico ambiente di forma rettangolare. Internamente risulta essere complessivamente in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in graniglia in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e della cucina caratterizzati da grès porcellanato; i rivestimenti nel bagno risultano in grès porcellanato di due colorazioni e tipologie differenti; le pareti risultano intonacate e tinteggiate, con soffitti rifiniti da cornici in gesso e cartongesso con faretti incassati, ad eccezione delle camere. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro caratterizzati da persiane in pvc, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato di colore bianco. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con acqua calda sanitaria garantiti da una caldaia murale posta internamente nel bagno, con radiatori in alluminio in tutti gli ambienti. Complessivamente gli impianti per quanto sia stato possibile verificare risultano funzionanti, non sono adeguati alla normativa vigente e privi delle relative certificazioni. La cantina risulta composta da un unico ambiente di forma rettangolare, ubicata al piano seminterrato ed è accessibile tramite il vano scala che conduce ad un passaggio di comune accesso. Più precisamente, la cantina di pertinenza dell'appartamento de-quo risulta essere priva di numerazione, internamente in scarso stato di manutenzione, con pavimentazione in ceramica, pareti con macchie di umidità pregressa, esfoliazioni e distacchi d'intonaco. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 546, Part. 174, Sub. 7, Via Michele Mercati n. 42, piano 2-S1, interno 6, z.c. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.745,62 intestato al sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Carta per la Qualità: - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.*

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- *Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

Prezzo base d'asta: € 590.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1562/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 590.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Michele Mercati n. 42, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con cantina di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 174, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	106,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in un buono stato conservativo, mentre la cantina di pertinenza in scarse condizioni manutentive.		
Descrizione:	<p>Appartamento con cantina di pertinenza sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere III Pinciano - Municipio II (ex Mun. II + ex Mun. III), più precisamente in Via Michele Mercati n. 42, piano 2, interno 6, con cantina di pertinenza priva di numerazione posta al piano S1, piena proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica avente l'accesso ad una quota inferiore rispetto la sede stradale; al civico 42 di Via Michele Mercati è ubicato un cancello pedonale che immette in un'area di passaggio scoperta ad uso esclusivo di tutti i condomini, caratterizzata da una rampa di scale che conduce al portone condominiale. Trattasi di un edificio residenziale composto da un'unica scala dotata di ascensore, contraddistinto da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano seminterrato da cantine, con copertura piana praticabile. Esternamente il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite al piano terra da intonaco civile tinte di colore bianco e nei piani sovrastanti da listelli di cortina chiara, parapetti dei balconi in materiale metallico; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano in buone condizioni. L'androne condominiale risulta in compressive discrete condizioni di manutenzione e uso, caratterizzato da finiture in marmo e guardiola del portiere con servizio regolarmente funzionante. Il vano scala, dotato di ascensore fino all'ultimo piano, risulta anch'esso caratterizzato da finiture in marmo ed intonaco tinte di colori tenui. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano secondo, contraddistinto con l'interno 6, è così composto: ingresso, ripostiglio, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia e balcone. La cantina di pertinenza, posta al piano seminterrato, risulta priva di numerazione ed è composta da un unico ambiente di forma rettangolare. Internamente risulta essere complessivamente in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in graniglia in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e della cucina caratterizzati da grès porcellanato; i rivestimenti nel bagno risultano in grès porcellanato di due colorazioni e tipologie differenti; le pareti risultano intonacate e tinte, con soffitti rifiniti da cornici in gesso e cartongesso con faretti incassati, ad eccezione delle camere. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro caratterizzati da persiane in pvc, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato di colore bianco. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con acqua calda sanitaria garantiti da una caldaia murale posta internamente nel bagno, con radiatori in alluminio in tutti gli ambienti. Complessivamente gli impianti per quanto sia stato possibile verificare risultano funzionanti, non sono adeguati alla normativa vigente e privi delle relative certificazioni La cantina risulta composta da un unico ambiente di forma rettangolare, ubicata al piano seminterrato ed è accessibile tramite il vano scala che conduce ad un passaggio di comune accesso. Più precisamente, la cantina di pertinenza dell'appartamento de-quo risulta essere priva di numerazione, internamente in scarso stato di manutenzione, con pavimentazione in ceramica, pareti con macchie di umidità pregressa, esfoliazioni e distacchi d'intonaco. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 546, Part. 174, Sub. 7, Via Michele Mercati n. 42, piano 2-S1, interno 6, z.c. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.745,62 intestato al sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		