
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Orlando Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 1417/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1417/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 177.000,00	15

INCARICO

All'udienza del 15/03/2023, il sottoscritto Arch. Orlando Alessio, con studio in Via Pasquale II, 182 - 00168 - Roma (RM), email a.orlando@awn.it, PEC a.orlando@pec.archrm.it, Tel. 333 54 75 194, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2023 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 ACCADEMIA DEGLI AGIATI n. 73/A, edificio B, scala A, interno 14, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento composto da un ingresso, un disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto con ripostiglio, un soggiorno su cui si affaccia la cucina oltre ad un balcone.

L'unità immobiliare è sita in contesto condominiale ed ubicata al piano 4 della scala A contraddistinta dall'interno 14 gode di un doppio affaccio, uno sul lato dell'ingresso l'altro nella corte condominiale. Il fabbricato, prevalentemente a carattere residenziale è composto di otto piani e di venti appartamenti, quindi di tipo intensivo popolare; fu costruito intorno alla metà degli anni sessanta insieme ad altre due scale facenti parti del medesimo lotto. Lo stabile è ubicato tra la località Tormarancia e la Montagnola nell'attuale Municipio VIII di Roma. La zona è apprezzata per i servizi che offre, per la particolare ubicazione e la vicinanza al quartiere EUR a Sud ed i quartieri più centrali a Nord.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ACCADEMIA DEGLI AGIATI n. 73/A, edificio B, scala A, interno 14, piano 4

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con il vano scala, con l'appartamento interno 13 della medesima scala e con il condominio di VIA ACCADEMIA DEGLI AGIATI n. 73/B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,70 mq	57,50 mq	1	57,50 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	3,60 mq	3,75 mq	0,40	1,50 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 27/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 845, Part. 77, Sub. 104, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 659,77 Piano 4
Dal 27/01/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 845, Part. 77, Sub. 104, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 659,77 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 845, Part. 77, Sub. 104, Zc. 5

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 58 mq Totale escluse aree scoperte : 57 mq Rendita € 659,77 Piano 4
--	--	---

La titolare che risulta nella banca dati catastale corrisponde all'attuale proprietaria dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	845	77	104	5	A3	3	3,5	58 mq Totale escluse aree scoperte : 57 mq	659,77 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel sopralluogo del 7 settembre 2023 non sussisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente a causa di alcune trasformazioni interne eseguite nell'appartamento. La planimetria depositata presso il NCEU il 27/01/2011 non rappresenta un ripostiglio all'interno della camera da letto oltre ad un divisorio nella zona tra la cucina ed il soggiorno. Inoltre non è indicata la corretta altezza del soffitto nel corridoio dove è stato realizzato un soppalco per tutta la sua lunghezza. Le difformità edilizie interne riscontrate non hanno alterato la consistenza dell'immobile ma semplicemente una diversa distribuzione di spazi interni. La cucina è priva di chiusura quindi è assimilabile ed un angolo cottura.

Sarà necessario eseguire una variazione catastale con procedura Dog.fa successivamente alla presentazione del titolo edilizio in sanatoria per le modifiche realizzate.

Infine si segnala che sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI

Come documentato nella dichiarazione a firma della proprietà, che si allega, non sussistono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni d'uso, sembra essere stato oggetto di recente ristrutturazione con materiali e finiture di pregio è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione di a.c.s. e climatizzazione. L'unità è dotata di citofono, telefono e tutti gli impianti di civile abitazione.

PARTI COMUNI

Come indicato nell'art 3 del regolamento di condominio :

sono comuni in modo indivisibile ed inalienabile a favore dell'intero stabile del suolo e delle parti comuni.

Art.3) Sono di proprietà comune in modo indivisibile ed inalienabile nelle porzioni dei millesimi, di cui al precedente art 2 :

a) L'area ai cui all'atto rogito Dr. Ugo Perugini del 6/9/54 repertorio n.36623 registrato a Roma il 2/11/54 Ufficio Atti Pubblici al n.29959, vol.435 trascritto il 5/10/54 al n.29117 di formalità.

b) i muri ed in genere l'ossatura portante dello stabile;

c) i terrazzi comuni, siti al piano delle terrazze

d) il cornicione e le docce dell'acqua;

e) i tubi di scarico dell'acqua e delle materie di rifiuto;

f) la rete delle - fognature - i relativi pozzetti d'ispezione; sono di proprietà comune ai soli proprietari degli appartamenti:

g) L'impianto idraulico a partire del contatore generale, sito nell'androne d'ingresso fino ai contatori singoli compresi, che sono installati nei singoli appartamenti ad uso di abitazione del portiere, compresi i relativi impianti ai acqua, luce e gas e riscaldamento (il tutto come meglio risulta descritto in colorazione verde e bleu nelle pianta allegata scritto la lettere c).

i) la scala, i relativi pianerottoli ed il vano ascensore;

l) i locali lavatoi ed annessi impianti (come meglio risulta in Colorazione viola nella pianta allegata sotto le lettera A

m) l'ascensore ed i relativi macchinari, nonchè il locale ad esso destinato (come meglio risulta in colorazione Gialla nelle piante allegate sotto le lettere A o C;

n) il locale destinato alla centrale termica e quello relativo al serbatoio della nafta (come meglio risultano in colorazione Marrone nella pianta allegata sotto la lettere C;

o) L'impianto di riscaldamento fatta eccezione degli apparecchi di semicondizionamento e dei radiatori e loro accessori, che sono di pertinenza dei Proprietari dei locali nei quali sono installati;

P) gli impianti elettrici delle scala e dei locali comuni.

Sono e rimarranno invece, di esclusiva ed assoluta proprietà della Soc. e suoi aventi causa a qualsivoglia titolo.

1°) Le aree scoperte adiacenti al fabbricato (distacchi, cortile ecc.;

2°) I locali costruiti ai Piani scantinato e seminterrato;

I millesimi di proprietà, tratti dalla tabella millesimale I di ripartizione fornita dall'amministratore, ed afferenti all'appartamento identificato come interno 14 risultano essere 38,25 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come documentato nella dichiarazione a firma della proprietà, che si allega, non sussistono servitù né altre limitazioni del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio fu realizzato tra il 1958 ed il 1964.

Il sistema strutturale è costituito da travi, pilastri e fondazioni in C/A.

Tamponature verticali muratura a cassetta con intercapedine

Solai in latero cemento

Copertura a lastrico solare

Esposizione dell'immobile ad uso abitativo ha l'affaccio principale orientato a Sud- Est oltre ad uno interno alla chiostrina condominiale.

Altezza interna utile 300 cm

Pareti interne tramezzi in mattoni forati

Pavimentazione interna: gres porcellanato di grande formato nel bagno mentre è presente un parquet scuro in tutti gli altri ambienti.

Infissi esterni ed interni: portoncino blindato all'ingresso, finestre e porta finestre in alluminio con doppio vetro ed internamente porte tamburate in legno.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, non vi sono certificazioni relative a tale impianto.

Impianto idrico e termico : presente non vi sono certificazioni relative a tale impianto.

Posto auto : non presente.

Soffitta, cantina o simili: non presente.

Risulta costituito un condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla sig. ra **** Omissis **** nata in **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/2002 al 14/03/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ZAMBELLINI ARTINI GIAMPAO	11/02/2002	16823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/02/2002	19150	12516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/03/2011 al 12/12/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SPAGNOLETTO PACIFICO	16/03/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2017 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERILLO LUIGI	12/12/2017	10759	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/12/2017	145493	98784
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 14/12/2017

Reg. gen. 145498 - Reg. part. 26343
Importo: € 430.000,00
Rogante: PERILLO LUIGI
Data: 12/12/2017
N° repertorio: 10760
N° raccolta: 7542

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 22/10/2019
Reg. gen. 124443 - Reg. part. 86851
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 12/01/2023
Reg. gen. 3473 - Reg. part. 2482

Nell'ispezione ipotecaria del 17/04/2023 non erano presenti atti successivi al pignoramento Trascritto il 12/01/2023

Registro Particolare 2482 Registro Generale 3473 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 38840 del 30/11/2022.

Tuttavia nella citata ispezione è presente un precedente pignoramento del 22.10.2019 relativo alla procedura esecutiva n rg 1533/ 2019 dichiarata estinta dal GE Bisceglie in data 12 .02.2020.

L'atto di provenienza, fornito dalla proprietà, viene inserito come allegato alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente perizia è ad uso abitativo, e sito nell'attuale Municipio VIII, come previsto dallo strumento urbanistico comunale, approvato con Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 Febbraio 2008, di seguito individuato.

PRG vigente:

Elaborati Prescrittivi per Sistemi e Regole 1:10.000

L'area in cui è sito l'immobile ricade nel Sistema Insediativo -Città Consolidata -

Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Carta qualità : nessuna prescrizione rif. Tav. G1

P.T.P.R.

Per l'area in oggetto :

Tav. A : Paesaggi degli insediamenti urbani

Tav. B : Aree urbanizzate dei P.T.P.R.

Tav. C : Tessuto Urbano

Tav. D : Aree urbanizzate

Gli articoli delle NTA relativi sono i seguenti:

Art.44

Art.45

Art.48

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato fu edificato in virtù del titolo edilizio autorizzato dal Comune di Roma con licenza n. 50 rilasciata il 9.10.1961 relativa al progetto n. 23352 nel 1957 a nome della società con sede in e successiva variante n. 24631 del 1961. L'edificio, è stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma con licenza n. 139 in data 01.02.1964 .

Per l'unità oggetto della presente perizia furono richieste le seguenti :

- Concessioni in sanatoria rilasciate dal Comune di Roma in data 20.01.1998 n. 85187 e in data 25.01.1999 n. 155471 per ampliamento e parziale chiusura di un balcone;
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (C.I.A.) presentata presso il Comune di Roma - Municipio XI in data 13.01.2011 prot. n. 2074, per diversa distribuzione degli spazi interni, demolizione e ricostruzione di tramezzi e realizzazione di un piccolo corridoio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile risulta legittimo sotto l'aspetto urbanistico, è stato rintracciato stralcio del progetto originale e della relativa variante con cui confrontare lo stato di fatto agli elaborati di progetto.

Nel sopralluogo del 7 Settembre 2023 lo scrivente ha riscontrato difformità tra la planimetria catastale presentata il 27/01/2011 (ovvero alla conclusione dell'ultimo titolo edilizio presentato) e lo stato dei luoghi rilevato.

Tuttavia le difformità evidenti nella planimetria riguardano lavori edilizi interni all'abitazione che ne hanno trasformato la distribuzione degli spazi senza titoli edilizi e comunque non osservando le norme del regolamento comunale.

In particolare sono stati costruiti due tramezzi nella camera da letto per realizzare un ripostiglio ed uno tra il soggiorno e la cucina. Per tali interventi sarà possibile presentare un titolo edilizio (CILA) in Sanatoria, mentre il soppalco presente su tutta la lunghezza del corridoio e parte del bagno è posto ad una quota inferiore a quanto previsto dal regolamento comunale vigente. In tale caso non è prevista la possibilità di una sanatoria quindi, quanto realizzato non osservando le disposizioni normative, andrà modificato con le corrette altezze ovvero dovrà essere rimosso riportando il soffitto allo stato ante.

Gli interventi sanabili relativi alle modifiche interne dell'unità prevedono i seguenti attuali oneri di regolarizzazione urbanistica, (NORMA DI RIFERIMENTO art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di sanzione di 1000 euro ; per un importo complessivo di circa 3400 euro ripartiti tra sanzioni, diritti di segreteria, oneri per variazione catastale, spese ed onorari del tecnico per la bonifica a carico dell'acquirente.

L'attestato di prestazione energetica, che si allega, è stato redatto da tecnico di fiducia della proprietà il 25.05.2017 da cui risulta che l'immobile ricade nella classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risulta nominato un Amministratore di Condominio il sig. **** Omissis **** il quale ha fornito parte della documentazione, che si allega, ma non ha fornito il rendiconto poichè la procedura in oggetto è incardinata sul debito nei confronti del Condominio che ha promosso l'azione di esecuzione immobiliare. Nella dichiarazione allegata la proprietaria comunicava che il debito era in corso di estinzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ACCADEMIA DEGLI AGIATI n. 73/A, edificio B, scala A, interno 14, piano 4

Appartamento composto da un ingresso, un disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto con ripostiglio, un soggiorno su cui si affaccia la cucina oltre ad un balcone. L'unità immobiliare è sita in contesto condominiale ed ubicata al piano 4 della scala A contraddistinta dall'interno 14 gode di un doppio affaccio, uno sul lato dell'ingresso l'altro nella corte condominiale. Il fabbricato, prevalentemente a carattere residenziale è composto di otto piani e di venti appartamenti, quindi di tipo intensivo popolare; fu costruito intorno alla metà degli anni sessanta insieme ad altre due scale facenti parti del medesimo lotto. Lo stabile è ubicato tra la località Tormarancia e la Montagnola nell'attuale Municipio VIII di Roma. La zona è apprezzata per i servizi che offre, per la particolare ubicazione e la vicinanza al quartiere EUR a Sud ed i quartieri più centrali a Nord.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 845, Part. 77, Sub. 104, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 218.300,00

Per esperire l'incarico ricevuto, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire delle indagini che possono essere illustrate sinteticamente nei seguenti punti: rilevamento dell'appartamento sito in Roma Via Accademia degli Agiati n 73 piano: 4 interno: 14 ; delle dimensioni del bene, individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, indagini tendenti ad esaminare le condizioni di mercato, ricerche presso gli Uffici competenti (Comune, Agenzia delle Entrate - Territorio etc.) ed infine ogni altra informazione utile per l'ottenimento del valore di mercato più prossimo all'unità immobiliare in oggetto. Successivamente si è proceduto all'elaborazione dei dati raccolti, al loro apprezzamento e al loro studio ed infine, in base a due distinti metodi di stima, opportunamente mediati si è determinato il valore del bene. L'attribuzione del valore ai singoli beni oggetto di stima scaturisce dalla media aritmetica semplice fra i due metodi di stima applicati, e precisamente il metodo analitico e il metodo

sintetico comparativo. Metodo sintetico-comparativo. Il valore, in questo metodo di stima, scaturisce da ricerche di mercato e da indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta in relazione alle caratteristiche proprie del bene raffrontate a quelli "comparati", facendo riferimento al valore unitario al metro-quadro di superficie lorda dei beni. Determinate, pertanto, le superfici lorde dei beni ne consegue quanto appresso indicato : Valore (stima "A") = Superficie lorda x Valore unitario al metro quadrato. Quindi considerato il mercato immobiliare della zona in cui sono inseriti i fabbricati si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione vengono mediamente offerti i valori indicati. Ad ulteriore conferma della stima si è proceduto alla individuazione della zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) di appartenenza dell'immobile il quale ricade in Fascia/zona: Periferica/MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA) zona: D34 in cui i prezzi al mq oscillano tra il minimo di 2600 euro ed il massimo di 3800 euro riferiti all'ultimo semestre pubblicato. Nella determinazione del valore finale del bene sono ricompresi gli oneri di regolarizzazione urbanistica o per la bonifica a carico dell'acquirente per gli interventi necessari che risultano sanabili ai sensi degli articoli del D.P.R. 380/2001 tramite un permesso in sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA ACCADEMIA DEGLI AGIATI n. 73/A, edificio B, scala A, interno 14, piano 4	59,00 mq	3.700,00 €/mq	€ 218.300,00	100,00%	€ 218.300,00
				Valore di stima:	€ 218.300,00

Valore di stima: € 208.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3425,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per ripristino opere non sanabili.	7000,00	€

Valore finale di stima: € 177.000,00

Il sottoscritto ha operato le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la messa a norma urbanistica oltre ad un abbattimento poiché nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi del bene venduto e alle eventuali spese condominiali insolute.

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 24/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Orlando Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - Stralcio PRG
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato Abitabilità
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Documentazione della Licenza
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 6 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 7 Google maps - ubicazione
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Stralcio del progetto originale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 13 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 14 Altri allegati - Valutazioni OMI
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ape
- ✓ N° 16 Altri allegati - Verbale del sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ACCADEMIA DEGLI AGIATI n. 73/A, edificio B, scala A, interno 14, piano 4

Appartamento composto da un ingresso, un disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto con ripostiglio, un soggiorno su cui si affaccia la cucina oltre ad un balcone. L'unità immobiliare è sita in contesto condominiale ed ubicata al piano 4 della scala A contraddistinta dall'interno 14 gode di un doppio affaccio, uno sul lato dell'ingresso l'altro nella corte condominiale. Il fabbricato, prevalentemente a carattere residenziale è composto di otto piani e di venti appartamenti, quindi di tipo intensivo popolare; fu costruito intorno alla metà degli anni sessanta insieme ad altre due scale facenti parti del medesimo lotto. Lo stabile è ubicato tra la località Tormarancia e la Montagnola nell'attuale Municipio VIII di Roma. La zona è apprezzata per i servizi che offre, per la particolare ubicazione e la vicinanza al quartiere EUR a Sud ed i quartieri più centrali a Nord. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 845, Part. 77, Sub. 104, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente perizia è ad uso abitativo, e sito nell'attuale Municipio VIII, come previsto dallo strumento urbanistico comunale, approvato con Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 Febbraio 2008, di seguito individuato. PRG vigente: Elaborati Prescrittivi per Sistemi e Regole 1:10.000 L'area in cui è sito l'immobile ricade nel Sistema Insediativo -Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 Carta qualità : nessuna prescrizione rif. Tav. G1 P.T.P.R. Per l'area in oggetto : Tav. A : Paesaggi degli insediamenti urbani Tav. B : Aree urbanizzate dei P.T.P.R. Tav. C : Tessuto Urbano Tav. D : Aree urbanizzate Gli articoli delle NTA relativi sono i seguenti: Art.44 Art.45 Art.48

Prezzo base d'asta: € 177.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1417/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 177.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ACCADEMIA DEGLI AGIATI n. 73/A, edificio B, scala A, interno 14, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 845, Part. 77, Sub. 104, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	59,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni d'uso, sembra essere stato oggetto di recente ristrutturazione con materiali e finiture di pregio è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione di a.c.s. e climatizzazione. L'unità è dotata di citofono, telefono e tutti gli impianti di civile abitazione.		
Descrizione:	Appartamento composto da un ingresso, un disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto con ripostiglio, un soggiorno su cui si affaccia la cucina oltre ad un balcone. L'unità immobiliare è sita in contesto condominiale ed ubicata al piano 4 della scala A contraddistinta dall'interno 14 gode di un doppio affaccio, uno sul lato dell'ingresso l'altro nella corte condominiale. Il fabbricato, prevalentemente a carattere residenziale è composto di otto piani e di venti appartamenti, quindi di tipo intensivo popolare; fu costruito intorno alla metà degli anni sessanta insieme ad altre due scale facenti parti del medesimo lotto. Lo stabile è ubicato tra la località Tormarancia e la Montagnola nell'attuale Municipio VIII di Roma. La zona è apprezzata per i servizi che offre, per la particolare ubicazione e la vicinanza al quartiere EUR a Sud ed i quartieri più centrali a Nord.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla sig. ra **** Omissis **** nata in **** Omissis ****.		