
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1274/2022 del R.G.E.

promossa da

contro



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	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1274/2022 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 478.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22



INCARICO

In data 03/05/2023, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2023 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 Attilio Friggeri n. 24 - Via Luigi Gallo n. 16, interno 4, piano 2-T

DESCRIZIONE

Diritti piena proprietà di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma, con accessi da via Attilio Friggeri n. 24 e da via Luigi Gallo n. 16 e precisamente:

appartamento al piano primo (secondo catastale), distinto con il numero interno quattro, composto di ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, disimpegno, ripostiglio e due balconi, confinante con vano scala, vano ascensore e appartamento interno tre, salvo altri, oltre a vano cantina posto al piano terreno, distinto con la lettera D, confinante con passaggio comune e cantine C ed E, salvo altri. Il locale cantina non è stato individuato e non è stato oggetto di valorizzazione economica. Non è possibile stabilire se sia ancora nella disponibilità della parte eseguita per cui non è possibile stabilire se l'aggiudicatario potrà entrarne in possesso.

L'immobile è ubicato in zona di urbanizzazione consolidata, prevalentemente residenziale e di pregio. La zona è tranquilla, a media densità abitativa e dotata di tutti i principali servizi. Presenti mezzi di trasporto pubblici di superficie. Possibilità di parcheggio scarsa.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Attilio Friggeri n. 24 - Via Luigi Gallo n. 16, interno 4, piano 2-T

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: ***** *

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto è posto al piano primo (secondo catastale) , distinto con interno n. 4, confinante con vano scala, vano ascensore, interno 3, salvo altri, con annesso vano cantina al piano terreno, distinto con la lettera D, confinante con passaggio comune, cantine C e E, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,24 mq	138,30 mq	1	138,30 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	21,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	5,60 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Cantina (non considerata)	-	-	-	-	-	T
Totale superficie convenzionale:				145,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, ma si potrebbe separare a livello catastale la cantina dalla abitazione. Lo scrivente sconsiglia la operazione perché antieconomica per il valore della abitazione. Le superfici indicate per il calcolo della consistenza sono quelle approvate da progetto di licenza edilizia, che risultano però essere, come si vedrà nel capitolo "regolarità edilizia", difformi rispetto allo stato di fatto per consistenza e sagoma.

In base allo stato di fatto, e alla CILA in sanatoria, considerando anche quanto vedremo in seguito relativamente alla "cantina", abbiamo invece la seguente consistenza reale:

appartamento : 142,00 mq sup. lorda (mq 116 circa netta)

balconi: 25,30 sup. lorda

"cantina": non considerata nel calcolo, non individuata e non valorizzata economicamente.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 27/09/2001	*****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 903, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani
Dal 27/09/2001 al 25/07/2014	*****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 903, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani
Dal 25/07/2014 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 903, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 2.414,44
Dal 09/11/2015 al 07/12/2017	*****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 903, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 2.414,44 Piano 2-T
Dal 07/12/2017 al 07/03/2024	*****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 903, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 VANI Superficie catastale 143 mq Rendita € 2.414,44 Piano 2-T

I titolari catastali attuali 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	
	368	903	15	4	A2	4	8,5 vani	143 mq	2414,44 €	2-T		

PRECISAZIONI

Lo scrivente Esperto stimatore non ha potuto individuare il locale cantina facente parte della porzione immobiliare pignorata. Infatti, dopo numerosi accessi, agli ausiliari è stato fatto visionare un locale cantina, nelle disponibilità della parte esecutata o suoi aventi causa, che evidentemente non corrisponde per dimensione, orientamento o sagoma a quanto indicato in planimetria catastale. Infatti, fatti salvi eventuali errori di rappresentazione nella planimetria catastale, detta porzione di immobile dovrebbe trovarsi sulla facciata dell'edificio coincidente con l'ingresso pedonale principale, mentre la cantina visionata presenta



l'apertura dell'infixo vetrato sul lato di via Friggeri. Anche la porta di accesso risulta posizionata sul lato non coincidente con quello indicato in planimetria catastale. Infine, non è stato nemmeno possibile individuare quale delle altre cantine presenti nell'edificio poteva essere quella rappresentata in planimetria catastale, in quanto non sono nemmeno indicati gli interni sulle porte di accesso dei singoli locali cantine. I confini indicati in descrizione del bene sono quelli descritti nell'atto di provenienza e non sono stati individuati fisicamente. Alla luce di questi fatti, lo scrivente non determinerà il valore (sia in positivo che in negativo) del locale cantina.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono, le finiture sono di buona qualità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni come da regolamento condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono noti servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio rifinito esternamente con intonaco tinteggiato.

L'appartamento con buone finiture, pavimentazioni in parquet, tranne i servizi e cucina (con rivestimenti in gres porcellanato). Infixi esterni in alluminio con vetrocamera, avvolgibili in PVC, grate metalliche. Impianto di climatizzazione split, riscaldamento termoautonomo a gas. Le finiture sono di buon livello e gli impianti, pur non essendo disponibili le certificazioni, sono recenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

La soc. conduttrice ***** , tramite la Amministratrice Unica Sig.ra ***** ha dichiarato al custode che la Società detiene legittimamente l'immobile che utilizza ad uso foresteria. Vedere la relazione del custode per maggiori dettagli.

Si fa presente che l'immobile, in data 26/04/2016 è stato oggetto di un atto di "cessione di contratto di locazione" rep. 1215/924 a cura del notaio Enzo Becchetti in cui ***** ha ceduto il contratto di locazione alla Società ***** . La durata del contratto è venticinquennale (fino al 31/12/2040) rinnovabile a scadenza per uguale periodo. In questo contratto si evidenzia la cessione del contratto di locazione originario, (a favore *****) che fu stipulato in data 30/12/2014 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 in data 31/12/2004 al n. ***** 1 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 5/1/2015 al n. ***** di formalità. Si tratta di un contratto di locazione ultranovennale, stipulato dinnanzi notaio Enzo Becchetti di Roma rep.1/1 del 30/12/2014 avente per oggetto la locazione di un immobile sito in Roma , via Luigi Gallo n.16 concessogli in locazione *****

Per quanto riguarda il locale cantina, non essendo stato possibile individuarlo, non si è a conoscenza dello stato di occupazione dello stesso. Il locale cantina che è stato fatto visionare allo scrivente Espetto stimatore non è infatti quello indicato in planimetria catastale.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2001 al 25/07/2014	*****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio massimo Maria Panvini Rosati	27/09/2001	47574	13525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2001	84000	54360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate Roma 2	03/10/2001	13797	1V
Dal 25/07/2014 al 07/12/2017	*****	trasferimento immobili sentenza scioglimento matrimonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Maria Panvini Rosati	25/07/2014	57425	20189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2017 al 07/03/2024	*****	cessioni diritti a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Enzo Becchetti di Roma	07/12/2017	3284	2459
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/12/2017	143683	97601
		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 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 28/07/2014
Reg. gen. 83366 - Reg. part. 11486
Quota: 1/1
Importo: € 643.500,03
A favore di Unicredit SpA
Contro *****
Rogante: notaio Massimo Maria Panvini Rosati
Data: 28/07/2014
N° repertorio: 57426
N° raccolta: 20190

Trascrizioni

- **locazione ultranovennale**
Trascritto a Roma il 05/01/2015
Reg. gen. 933 - Reg. part. 850
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
- **cessione di contratto di locazione**
Trascritto a Roma il 03/11/2016
Reg. gen. 122619 - Reg. part. 84704
Quota: 1/1
A favore della *****
Contro *****
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 22/01/2020
Reg. gen. 6663 - Reg. part. 4937
Quota: 1/1
A favore di Unicredit SpA
Contro *****
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 05/12/2022
Reg. gen. 157745 - Reg. part. 111796
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente l'immobile ricade in Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1 - NTA del PRG: artt. 44,45,46

PRG carta qualità : nulla

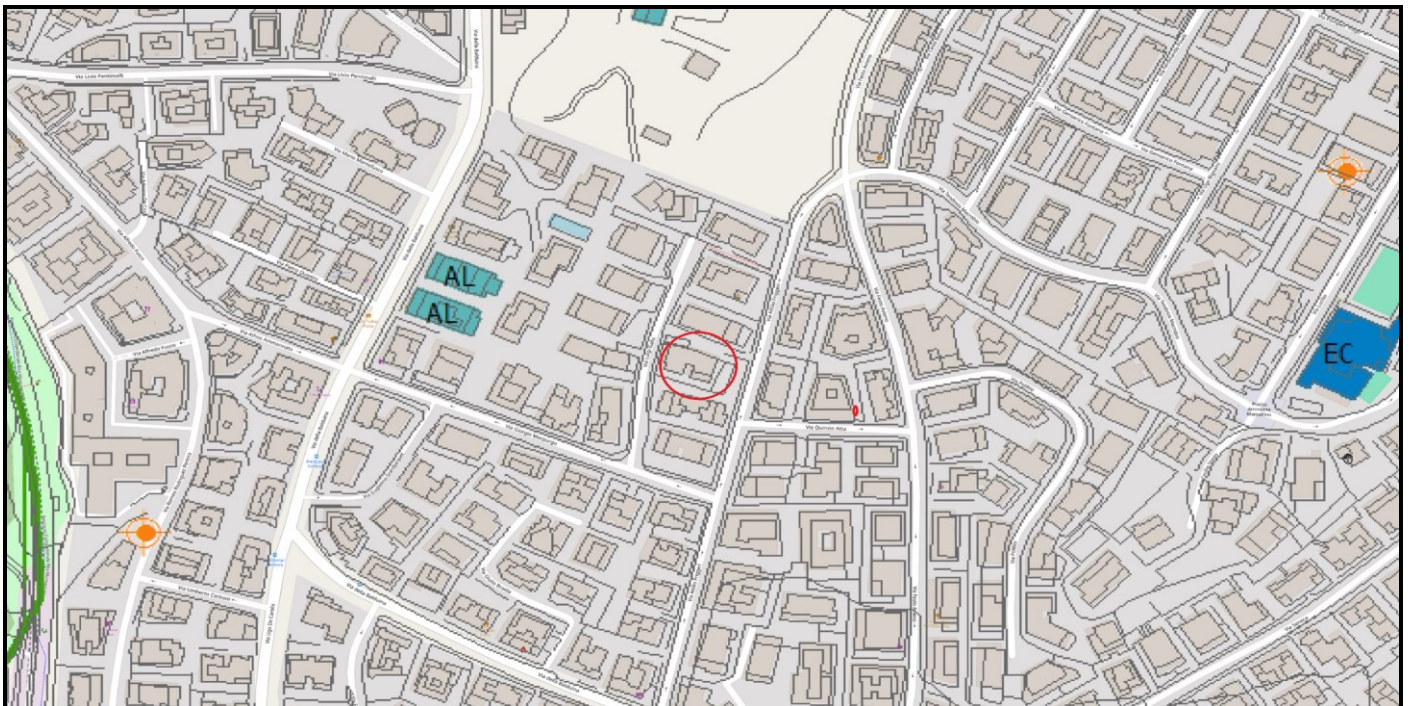
PRG rete ecologica: nulla

PTPR Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani

PTPR Tav B: aree urbanizzate del PTPR

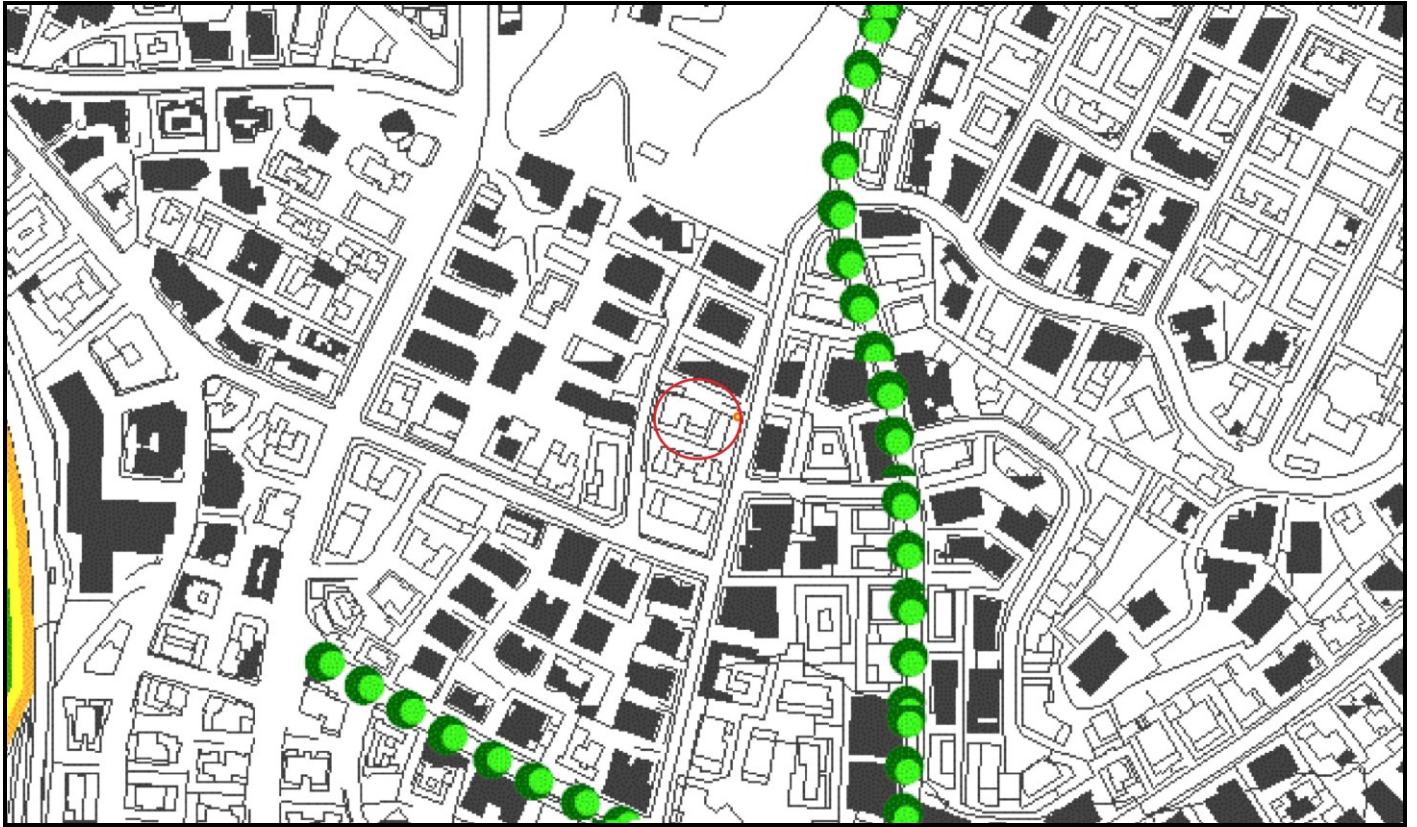


PRG vigente - estratto



PRG vigente -carta della qualità - estratto



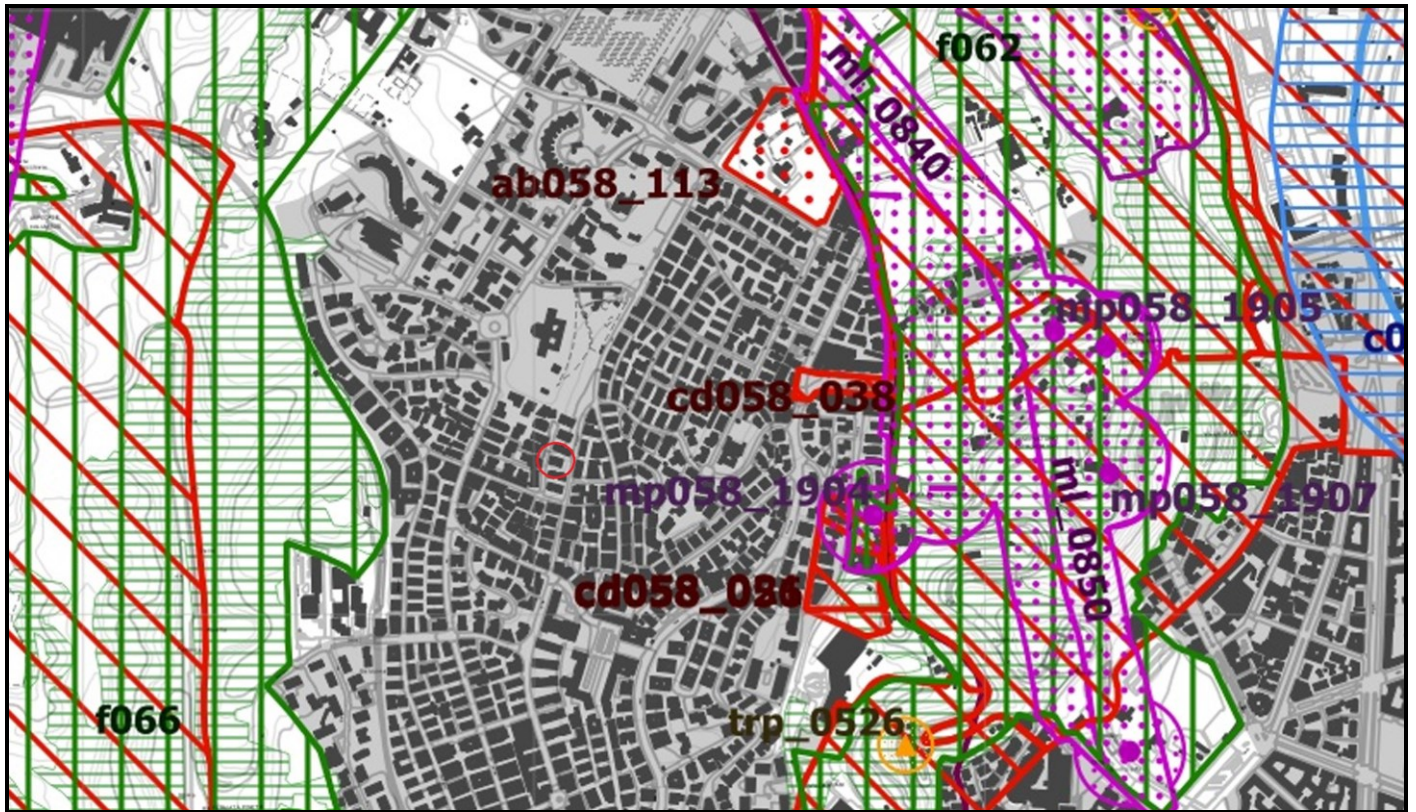


PRG vigente -rete ecologica - estratto



PTPR Tav A - estratto





PTPR Tav B - estratto

NTA del PRG:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.



Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;

nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;

nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra;

una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici

a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;

b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;

c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;

b) per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);

c) gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al



contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti;

d) gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;

e) gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".

f) Parcheggi non pertinenziali.

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'edificio di cui è parte l'immobile pignorato è stato edificato con il progetto n. 460 approvato in data 5/07/1955 e licenza n. 3793 del 31/12/1955, successiva variante progetto n. 32543 approvato il 30/10/1956 e licenza n. 611 del 22/02/1957 e ulteriore variante progetto n. 13926/57 approvato il 2/12/1958 (variante prospetti e sistemazione esterna) licenza n. 1315 del 6/11/1958. E' stata rilasciata licenza di abitabilità n. 873bis del 15/05/1965.

In data 25/03/2014 con prot. CT/27805 Municipio Roma XIV è stata presentata una CILA in sanatoria per opere interne avente come oggetto: "diversa distribuzione spazi interni tramite demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, rimozione e posa di nuovi pavimenti e rivestimenti e modifica di impianti tecnologici"

Rispetto al progetto autorizzato di cui sopra, l'edificio e quindi anche l'immobile pignorato risulta parzialmente difforme per sagoma e consistenza. Per quanto riguarda la cantina, come già scritto nei paragrafi precedenti, la stessa non è stata individuata né visionata, quindi non è possibile esprimere giudizi sul piano della regolarità catastale o edilizia.

La sagoma, distribuzione interna e consistenza dell'appartamento oggetto di pignoramento, sono difformi e maggiori rispetto a quanto assentito. La sagoma è difforme su tutta la colonna di appartamenti e calcolando i fuori sagoma in aggiunta e detrazione si ottiene una maggiore consistenza di circa 5 mq per la abitazione (142,00 circa reali contro 138,30 mq circa da progetto) e circa 25,00 mq di balconi (superfici reali) contro i 29,00 mq totali da progetto. La situazione attuale è conforme alla CILA in sanatoria, ma ricordiamo che una



CILA non è equiparabile ad un titolo edilizio. Inoltre, la CILA si basa evidentemente su una rappresentazione dello stato ante operam non conforme al titolo rilasciato per cui è di fatto inefficace. Il corpo di fabbrica dell'edificio intero è maggiorato/difforme per cubatura e sagoma. Queste difformità sono riportate anche nella planimetria catastale attuale che differisce, sempre per quanto riguarda consistenza/sagoma della abitazione dalla planimetria catastale di impianto del 1958.

Allo stato attuale, riassumendo, si avrebbe uno scostamento di circa 3,70 mq di SUL in eccesso rispetto al progetto approvato, il che equivarrebbe a circa un'eccedenza di superficie superiore al 2,00 %, seppur di poco. Considerando che le varianti cd "non essenziali" sono considerate quelle entro il 2% circa, si può considerare una situazione limite tra la tolleranza costruttiva e la non conformità non sanabile alla quale si possa ricorrere alla cd fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art.34 del DPR 380/01. I balconi realizzati hanno una superficie totale inferiore di circa 3,70 mq rispetto a quelli in progetto e, non ultimo la sagoma dell'immobile è leggermente difforme rispetto a quella di progetto. Se il problema fosse solo quello della sagoma e dei balconi si potrebbe procedere alla presentazione di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 art. 36 previa verifica della cd "doppia conformità", e previo parere del genio Civile (differenze di sagoma e balconi hanno risvolti strutturali) ma il discostamento, seppur minimo della SUL reale rispetto a quella di progetto non può che portare alla soluzione (nel caso di accettazione della istanza da parte degli organi preposti) della cd "fiscalizzazione" degli abusi ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01 .

Infatti, per le difformità descritte si può intervenire solo con la demolizione delle parti abusive oppure, visto che la demolizione delle parti abusive potrebbe (si deve fare il calcolo statico del fabbricato per provare ciò) causare danni strutturali, si potrebbe ricorrere alla cd "fiscalizzazione" degli abusi ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01. Se queste varianti rientrano sicuramente, per la loro data di realizzazione in data antecedente ai vari condoni edilizi che si sono succeduti, la data della ragione del credito è successiva anche all'ultimo condono edilizio (L.326/03 e LR 12/2004 - abusi commessi fino al 31/03/2003) e quindi non si può ricorrere alla riaperture dei termini del condono edilizio ai sensi dell'art. 40 L. 47/85.

In conclusione in questo caso, come scritto prima, siamo nella casistica delle parziali difformità compiute rispetto a quanto autorizzato dal Permesso di Costruire (o licenza edilizia, o concessione edilizia) relative a edifici residenziali, tali che:

- non siano sanabili perché non rispettano il regime di doppia conformità;
- non siano demolibili perché pregiudizievoli della parte legittima (costruita in conformità al permesso di costruire).

Tale categoria di opere illecite non è soggetta all'abbattimento perché oggettivamente impossibile da effettuare (salvo diversa determinazione dell'ufficio tecnico comunale), e per questo è punita con un sistema alternativo e sostitutivo alla demolizione, cioè la sanzione pecuniaria (art. 34 comma 2 DPR 380/01).

E' da sottolineare che tale procedura deve essere richiesta PRIMA di un eventuale ordine di demolizione, da parte del soggetto interessato che deve dimostrare la impossibilità di demolizione con opportune relazioni tecniche e di calcolo da parte di professionisti abilitati di parte (a proprie spese), e solo successivamente la pubblica amministrazione effettuerà la verifica di quanto dichiarato e potrà decidere se reprimere l'abuso con un ordine di demolizione oppure con la cd "fiscalizzazione". La attivazione della fiscalizzazione è appannaggio della Pubblica Amministrazione, la quale opta per tale procedura nel caso in cui effettivamente sussistano i presupposti di legge per convertire la sanzione demolitoria in sanzione pecuniaria, al solo fine di tutelare ciò che è urbanisticamente legittimo. La scelta della P.A. può eventualmente essere guidata attraverso l'interlocuzione con il privato (cosa che deve sempre avvenire, anche nelle procedure di disciplina edilizia), ma rimane il fatto che la scelta è operata esclusivamente dall'amministrazione. Dunque se un privato avesse interesse a fiscalizzare il suo abuso, dovrebbe di fatto autodenunciarsi, attendere l'attivazione delle procedure repressive, attivarsi per un colloquio con la PA per cercare di giustificare la non demolibilità.

Comunque è bene chiarire che: - il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia, perché l'unica procedura è quella dell'Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01. Non costituendo sanatoria edilizia, questa procedura:

- non porta all'estinzione del reato edilizio e il procedimento penale eventualmente già avviato prosegue ugualmente;
- non va a sanare o bloccare gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore



(antisismica, paesaggistica, ecc.).

- ha effetti sulla commerciabilità del bene;

In questo caso avvalendosi dell'art. 34 del DPR 380/01, si "fiscalizza" la mancata demolizione, non la permanenza dell'illecito. La fiscalizzazione immobiliare ha sicuramente dei limiti. Infatti su un immobile 'fiscalizzato' è possibile effettuare solamente pochi interventi, per lo più legati alla manutenzione ordinaria o straordinaria delle porzioni 'in regola' dell'edificio. Il Consiglio di Stato ha avuto modo di affermare che il regime sanzionatorio applicabile agli abusi edilizi è quello vigente al momento della sanzione e non già quello in vigore all'epoca di consumazione dell'abuso, e la natura della sanzione demolitoria (così come di quella pecuniaria ad essa sostituibile), finalizzata a riportare in pristino la situazione esistente e ad eliminare opere abusive in contrasto con l'ordinato assetto del territorio, impedisce di ascrivere la stessa al genus delle pene afflittive, cui propriamente si attaglia il divieto di retroattività. L'art. 34 D.P.R. 380/2001, nel disciplinare gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, prevede, al secondo comma, che "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione". La giurisprudenza del Consiglio di Stato ha ritenuto legittima questa impostazione di calcolo in ossequio al rinvio materiale di cui è fatto oggetto la normativa sull'equo canone ad opera dell'art. 34, comma 2, D.P.R. 380/2001, dei criteri di attualizzazione contemplati dalla stessa normativa. L'articolo 34 comma 2 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01 definisce le modalità di calcolo della sanzione pecuniaria, e lo fa rinviando alla Legge 392/1978 sull'equo canone. E' da rimarcare che la Regione Lazio disciplina le sanzioni edilizie con la LR 15/08 e gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, sono disciplinati dall'art. 18 LRL 15/08.

Per prima cosa, la quantificazione deve avvenire soltanto sulle porzioni dell'immobile oggetto di fiscalizzazione, in altre parole soltanto sulla superficie utile aggiuntiva (Cons. di Stato n. 4463/2021, n. 1203/2007); tale criterio infatti parte dal presupposto che siano ben distinte le parti abusive (non demolibili e insanabili) rispetto a quelle legittime. Si fa presente che trattasi di "superficie convenzionale abusiva". Per cui, ai fini della quantificazione della sanzione è da considerarsi l'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, piuttosto che il semplice valore delle opere abusive realizzate, impiegando il criterio indicato dal D.P.R. 26 settembre 1991, in base al quale "Il costo base di produzione a metro quadrato per gli immobili ultimati nel 1990 è determinato in L. 1.155.000".

L'aggiudicatario dovrà pertanto a proprio totale carico cura e spese provvedere a formulare istanza ex art 34 DPR 380/01 dimostrandone i presupposti, i cui costi sono quantificabili come da tabella nella presente perizia e dei cui costi si è tenuto conto nella stima finale dell'immobile (sono stati decurtati dal valore iniziale del bene).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data del 25/03/2024, secondo quanto riportato dall'amministratore la situazione è la seguente:

"la morosità dell'int. 4 alla data odierna ammonta ad euro 7.894,56 per le quote di condominio ordinarie; non vi sono quote da pagare per gestioni straordinarie. Non vi sono controversie in atto nel Condominio ne lavori deliberati alla data odierna. I millesimi per la tabella di proprietà sono: 101,52 mentre per quella dell'ascensore sono : 77,27". Inoltre, è presente un regolamento di condominio (allegato in perizia) .



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Attilio Friggeri n. 24 - Via Luigi Gallo n. 16, interno 4, piano 2-T

Diritti piena proprietà di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma, con accessi da via Attilio Friggeri n. 24 e da via Luigi Gallo n. 16 e precisamente: appartamento al piano primo (secondo catastale), distinto con il numero interno quattro, composto di ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, disimpegno, ripostiglio e due balconi, confinante con vano scala, vano ascensore e appartamento interno tre, salvo altri, oltre a vano cantina posto al piano terreno, distinto con la lettera D, confinante con passaggio comune e cantine C ed E, salvo altri. Il locale cantina non è stato individuato e non è stato oggetto di valorizzazione economica. Non è possibile stabilire se sia ancora nella disponibilità della parte eseguita per cui non è possibile stabilire se l'aggiudicatario potrà entrarne in possesso.

L'immobile è ubicato in zona di urbanizzazione consolidata, prevalentemente residenziale e di pregio. La zona è tranquilla, a media densità abitativa e dotata di tutti i principali servizi. Presenti mezzi di trasporto pubblici di superficie. Possibilità di parcheggio scarsa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 903, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore INIZIALE di stima del bene: € 591.000,00 in ct

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, per gli immobili simili, in buone condizioni generali e con finiture di buon livello variano da un minimo di € 3.150,00/mq ad un massimo di € 4.400,00/mq, con un valore medio di € 3.900,00/mq (in base al taglio).

Abbiamo invece dei valori che vanno da € 2.600,00 ad un massimo di €3.900,00 al mq per valori di compravendita mentre il valore di locazione varia da € 9,80/mq al mese fino a € 13,90/mq al mese. secondo OMI - I° semestre 2023 (zona semicentrale /Balduina Belsito (piazza Madonna del Cenacolo) cod zona C47, tipologia prevalente: abitazioni civili), mentre se prendiamo in considerazione le quotazioni di Borsa Immobiliare II semestre 2022, zona Q14 Trionfale (Balduina /Belsito) per un immobile di stato conservativo normale, I fascia, il valore di mercato è di € 3.200,00 al mq e il valore di locazione medio è di € 9,00/mq al mese.

Nel caso specifico la valutazione risente positivamente per lo stato di manutenzione interno e per le finiture di ottimo livello e per via di una ristrutturazione relativamente recente, ben fatta, con buoni materiali. Bisogna altresì considerare che:



1. I tassi di interesse sono ancora elevati e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;

2. i tassi di inflazione ancora piuttosto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 4.050,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Passiamo ora alla valutazione dell'immobile tenendo conto dei contratti di locazione pluriennali vigenti, della cui opponibilità o meno alla procedura lo scrivente NON entra in merito:

contratti vigenti:

1) contratto di locazione dell'immobile pignorato, stipulato tra il precedente proprietario *****
***** in data 30/12/2014 con atto per Notaio Dott. Enzo Becchetti, rep. 1, racc. 1, registrato il 31/12/2014 trascritto in data 5/1/2015 al n. ***** di formalità, per la durata di anni 25 con decorrenza dal 1/1/2015, per un canone di locazione pari ad € 1.500,00 mensili,

2) successiva cessione del contratto di locazione ***** in favore della Società *****
***** , stipulato in data 26/4/2016 con atto per Notaio Dott. Enzo Becchetti, rep. 1215, racc. 924, registrato il 19/5/2016, trascritto sull'immobile il 3/11/2016 al n. ***** di formalità.

Verifichiamo innanzitutto la congruità dell'importo del canone di locazione:

Superficie omogeneizzate (solo appartamento) = 146,00 mq in ct

Secondo l'OMI edizione 1° semestre 2023, il valore di locazione varia da € 9,80/mq al mese fino a € 13,90/mq al mese. Se prendiamo in considerazione le quotazioni di Borsa Immobiliare II semestre 2022, per un immobile di stato conservativo normale, I fascia, il valore di locazione medio è di € 9,00/mq al mese. Da indagini di mercato, gli immobili simili, in buone condizioni generali e con finiture di buon livello, per quanto riguarda la locazione, l'offerta è scarsa e si trovano pochissimi "comparables" utili.

I prezzi al mq spaziano comunque da un minimo di € 12,30 mq al mese fino ad un massimo di € 15,09 mq al mese, attestandosi su di un valore medio ponderato, di € 13,54 mq al mese che, moltiplicato per la superficie ragguagliata del nostro immobile porterebbe ad un valore di € 146,00 mq x € 13,54 mq/mese = € 1.977,00 mese il canone di locazione.

Se consideriamo l'OMI, e il listino Tecnoborsa, possiamo individuare una media di valori di € (9,00 + ((€9,80 + 13,90)/2)) = € 10,43 mq al mese, in ogni caso inferiore a quelli riscontrati sul mercato reale. Anche in questo caso, moltiplicato per la superficie ragguagliata del nostro immobile si arriverebbe ad un valore di € 146,00 mq x € 10,43 mq/mese = € 1.5423,00 mese il canone di locazione.

Attualmente, in base al contratto di locazione del 30/12/2014 il valore di locazione è di € (18.000/12)/146,00 = € 10,27 mq al mese per un canone mensile di € 1.500,00, quindi in linea con quanto calcolato sopra relativamente alla media della letteratura di settore.

Se ora passiamo alla media tra i valori di mercato riscontrati e la media dei valori di riferimento OMI e Tecnoborsa avremo: (€ 13,54 + € 10,43)/2 = € 11,99 mese per mq, quindi diremo € 12,00 in ct.

A questo punto possiamo stabilire che il valore di riferimento potrebbe essere il seguente:

146,00 mq x € 12,00 mq mese = € 1.752,00 in ct, per mese, di canone mensile potenziale.

Ricordiamo però che il canone sarebbe stato versato interamente anticipatamente, per cui il potenziale acquirente, nel caso il giudice di pronunciasse per la opponibilità del contratto di locazione alla procedura, andrebbe ad acquistare un immobile privo di rendita fino al 31/12/2040 (prima scadenza, rinnovabile per ulteriori 25 anni - vedere il paragrafo "precisazioni").



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Attilio Friggeri n. 24 - Via Luigi Gallo n. 16, interno 4, piano 2-T	145,95 mq	4.050,00 €/mq	€ 591.097,50	100,00%	€ 591.097,50
				Valore di stima:	€ 591.097,50

Valore INIZIALE di stima: € 591.000,00 in ct

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	9,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica: vedere capitolo "regolarità edilizia": costi pratiche fiscalizzaz. art. 34 DPR 380/01, sanzioni amministrative	25000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1,00	%
ridotta commerciabilità dovuta ad irregolarità non sanabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 478.000,00 in ct

Il costo di rate condominiali arretrate o insolute o di eventuali contenziosi condominiali non è stato valutato nella presente stima.

Ipotesi di contratto di locazione opponibile alla procedura:

Nel caso il Giudice decidesse che il contratto di locazione ultranovennale (scadenza 31/12/2040) sia opponibile alla procedura. Avremo, al 31/12/2024 (data ipotetica di trasferimento dell'immobile) un residuo periodo di anni 16 in cui l'eventuale acquirente dell'immobile si troverebbe nelle condizioni di non potere percepire alcun reddito. In questo caso, andremmo ad operare una ulteriore decurtazione al valore dell'immobile. L'aggiudicatario che si troverebbe un immobile locato a canone zero fino al 31/12/2040, andrebbe di fatto acquistare una nuda proprietà con usufrutto a termine.

In questa ipotesi, l'immobile avrebbe un valore di mercato di € 322.000,00 in ct.

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.
Arch. Bagnara Gian Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Attilio Friggeri n. 24 - Via Luigi Gallo n. 16, interno 4, piano 2-T

Diritti piena proprietà di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma, con accessi da via Attilio Friggeri n. 24 e da via Luigi Gallo n. 16 e precisamente: appartamento al piano primo (secondo catastale), distinto con il numero interno quattro, composto di ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, disimpegno, ripostiglio e due balconi, confinante con vano scala, vano ascensore e appartamento interno tre, salvo altri, oltre a vano cantina posto al piano terreno, distinto con la lettera D, confinante con passaggio comune e cantine C ed E, salvo altri. Il locale cantina non è stato individuato e non è stato oggetto di valorizzazione economica. Non è possibile stabilire se sia ancora nella disponibilità della parte eseguita per cui non è possibile stabilire se l'aggiudicatario potrà entrarne in possesso.

L'immobile è ubicato in zona di urbanizzazione consolidata, prevalentemente residenziale e di pregio. La zona è tranquilla, a media densità abitativa e dotata di tutti i principali servizi. Presenti mezzi di trasporto pubblici di superficie. Possibilità di parcheggio scarsa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 903, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente l'immobile ricade in Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 - NTA del PRG: artt. 44,45,46 PRG carta qualità: nulla PRG rete ecologica: nulla PTPR Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani PTPR Tav B: aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 478.000,00 in ct



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1274/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 478.000,00 IN CT

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Attilio Friggeri n. 24 - Via Luigi Gallo n. 16, interno 4, piano 2-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 903, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	148,05 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono, le finiture sono di buona qualità.		
Descrizione:	Diritti piena proprietà di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma, con accessi da via Attilio Friggeri n. 24 e da via Luigi Gallo n. 16 e precisamente: appartamento al piano primo (secondo catastale), distinto con il numero interno quattro, composto di ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, disimpegno, ripostiglio e due balconi, confinante con vano scala, vano ascensore e appartamento interno tre, salvo altri, oltre a vano cantina posto al piano terreno, distinto con la lettera D, confinante con passaggio comune e cantine C ed E, salvo altri. Il locale cantina non è stato individuato e non è stato oggetto di valorizzazione economica. Non è possibile stabilire se sia ancora nella disponibilità della parte eseguita per cui non è possibile stabilire se l'aggiudicatario potrà entrarne in possesso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni






















- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 28/07/2014
Reg. gen. 83366 - Reg. part. 11486
Quota: 1/1
Importo: € 643.500,03
A favore di Unicredit SpA
Contro *****
Rogante: notaio Massimo Maria Panvini Rosati
Data: 28/07/2014
N° repertorio: 57426
N° raccolta: 20190

Trascrizioni

- **locazione ultranovennale**
Trascritto a Roma il 05/01/2015
Reg. gen. 933 - Reg. part. 850
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro*****
- **cessione di contratto di locazione**
Trascritto a Roma il 03/11/2016
Reg. gen. 122619 - Reg. part. 84704
Quota: 1/1
A favore della soc. *****
Contro *****
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 22/01/2020
Reg. gen. 6663 - Reg. part. 4937
Quota: 1/1
A favore di Unicredit SpA
Contro *****
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 05/12/2022
Reg. gen. 157745 - Reg. part. 111796
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****



ALLEGATI

-  01_visura catastale
-  02_planimetria catastale
-  03_estratto di mappa catastale
-  04_elenco immobili catastale - pT
-  05_elenco immobili catastale
-  06_certificato di abitabilità n.1965_873bis
-  07_schema grafico comparativo dei titoli edilizi e delle planimetrie catastali
-  08_fascicolo archivio progetti
-  09_progetto di licenza n.460_55
-  10_progetto di licenza prot. 13926_58
-  10_CILA prot CT2014 0027805
-  12_atto di provenienza rep 57425_20189 del 25-7-2014
-  13_atto provenienza rep. 3284_2459 del 7-12-2017
-  14_contratto di locazione rep 1_1 del 30-12-14
-  15_cessione locazione rep. 1215_924 del 26-04-2016
-  16_regolamento di Condominio Via Luigi Gallo 16
-  17_atto di provenienza rep 57574_13525 del 27-9-2001
-  18_estratto matrimonio
-  19_planimetria catastale di impianto
-  20_visure di conservatoria - elenco
-  21_allegato fotografico

