
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gargiulo Morelli Benedetta, nell'Esecuzione Immobiliare 1036/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1036/2020 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 298.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



INCARICO

All'udienza del 26/05/2022, il sottoscritto Arch. Gargiulo Morelli Benedetta, con studio in Via Alessandro Fleming, 99 - 00191 - Roma (RM), email benedetta.gargiulo@gmail.com, PEC b.gargiulomorelli@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Colli Portuensi, 110, edificio C, scala Unica, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°52'20.1"N 12°26'35.1"E)

DESCRIZIONE

L'immobile in esame, posto al secondo piano, interno 5, del fabbricato villino 'C' è un appartamento ubicato in Roma, viale dei Colli Portuensi, da cui ci si ha accesso al civico 110.

Si compone di ingresso con zona giorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. L'altezza interna dell'appartamento è di 3 mt. L'appartamento ha una superficie esterna coperta lorda (SEL) di mq. 95 e una superficie esterna a balcone di 4 mq.

Il complesso immobiliare è composto da 3 villini indipendenti denominati 'A' 'B' 'C', ciascuno di 5 piani e ognuno con ingresso pedonale e rampa carrabile indipendente. Il villino 'A' ha ingresso pedonale al civico 104. Il villino 'B' ha accesso pedonale al civico 108 e ingresso carrabile al civico 106. Il villino 'C', oggetto di perizia, ha ingresso pedonale al civico 110 e accesso carrabile al civico 112.

Il fabbricato 'C' si sviluppa su 5 piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato ad attività commerciale autorimessa a pagamento.

Il complesso edilizio formato dai villini 'A', 'B' e 'C' è stato costruito nel 1961 con la licenza edilizia n. 17026.

Esso è ubicato nel municipio XII, la zona urbanistica di Roma è 16a Colli Portuensi. Si trova nell'area ovest del comune, internamente al Grande Raccordo Anulare tra la Circonvalazione Gianicolense a nord, Via Portuense a sud ed il Tevere ad est.

La zona periferica/ COLLI PORTUENSI (Piazzale Eugenio Morelli) confina a nord con la zona urbanistica 16d Gianicolense, a sud con la zona 15d Trullo, ad ovest con la zona 16b Buon Pastore ed infine ad est con le zone 15a Marconi e 15b Portuense.

Il quartiere conta 35588 ab. e l'immobile si può raggiungere percorrendo viale dei Colli Portuensi, la Circonvallazione Gianicolense o Via Portuense.

La zona periferica è servita da numerosi trasporti pubblici ed infatti, la fermata bus 'Colli Portuensi/Monte Verde' dista meno di 100 mt dall'immobile, dove fermano i bus 31, 33, 870.

La zona è prevalentemente residenziale ad alta densità abitativa e nelle zone limitrofe, vi sono ogni tipo di attività commerciali, tra cui numerosi ristoranti e strutture ricettive.



Inoltre, il fabbricato dista solo 1,7 km dall'ospedale San Camillo Forlanini e si trova a 1,5 km da Villa Doria Pamphili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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) - Viale dei Colli Portuensi, 110, edificio C, scala Unica, interno 5, piano 2

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

All'esecutato **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

--per quota 1/2: atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Roma del 04/07/1994 rep.n. 53836/5599 trascritto in data 25/07/1994 ai nn. 50428/28425 da potere di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cf. **** Omissis **** (proprietà 1/2 separazione dei beni) e **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, cf. **** Omissis **** (proprietà 1/2);

--per quota 1/2: atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Roma del 23/12/1996 rep. n. 51940/9093 trascritto in data 03/01/1997 ai nn. 299/228 da potere di **** Omissis **** nata a **** Omissis ****



**** il **** Omissis ****, cf. **** Omissis **** (proprietà 1/1).

-- Appartamento, posto al secondo piano, distinto con l'interno 5 (cinque), composta da: cinque vani catastali, confina con il vano scale, unità immobiliare interno 6 e distacchi comuni.

CONFINI

L'immobile in questione confina con: vano scale, unità immobiliare interno 6, distacchi comuni e salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,60 mq	88,40 mq	1	88,40 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Abitazione ampliamento oggetto di condono	6,20 mq	8,90 mq	1	6,60 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In sede di sopralluogo del 26/02/2024 si è accertato che la superficie commerciale dell'unità immobiliare è di mq.96.

Nella sezione "Regolarità Edilizia" è descritto in maniera esaustiva la situazione attuale della domanda di condono n. 537414 del 2004, dove attualmente la concessione in sanatoria non è stata rilasciata dal Comune di Roma.

Ai fini della stima immobiliare, la superficie commerciale è stata calcolata a mq. 96.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1961 al 13/10/1964	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 81, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Piano 2



Dal 13/10/1964 al 21/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 81, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Piano 2
Dal 21/05/1992 al 04/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 81, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Piano 2
Dal 04/07/1994 al 23/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 81, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Piano 2
Dal 23/12/1996 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 81, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 121.367,00 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il periodo di rilevazione si conclude alla data di cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato "Catasto_Estratto Mappa Visura Storica e Planimetrica e Impianto Meccanografico") dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico del 30/09/1964.

Si precisa che nella visura storica si denuncia una variazione del 12/07/2005 pratica n. RM0522353 per AMPLIAMENTO (n. 75239.1/2005) in riferimento alla Domanda di Condonò n. 537414 del 2004.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	457	81	24	4	A2	3	5 vani	89 mq	1213,67 €	2	
	457	81	24	4	A2	3	5 vani	6,2 mq		2	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria e ai titoli edilizi oltre citati con la sola eccezione della superficie catastale inserita in visura che, erroneamente, non tiene conto dell'ampliamento su due balconi verandati di cui alla domanda di condono oltre citata. Si dovrà pertanto procedere alla rettifica del dato di superficie da 89 mq (attuali) ai 96 mq reali.

L'oggetto di condono è l'ampliamento di mq. 6,20 che consisteva nella chiusura dei due balconi (rif. allegato "Elaborato Grafico_Stato di Fatto Sopralluogo del 26 02 2024") e questa superficie di ampliamento non è stata aggiornata nella visura - sezione superficie catastale - pur essendo stata correttamente graficizzata.

Si dovrà pertanto procedere alla rettifica del dato di superficie da 89 mq (attuali) ai 96 mq (reali) mediante deposito di nuovo DOCFA al Catasto Fabbricati di Roma, il costo è di € 50,00 (cinquanta/00) di oneri catastali e l'onorario del professionista di € 250,00 (duecentocinquanta/00) .

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come sostituito dall'art. 1 Legge n.302/98, riportata nel certificato notarile del 13/11/2020, a timbro e firma del Notaio **** Omissis **** attestante le risultanze delle /visure catastali e dei registri immobiliari, risulta completa.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti particolari ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione.

L'appartamento è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione, durante i quali sono stati impiegati materiali e finiture di buona qualità. Eventuali segni di usura sono da attribuirsi al normale deterioramento dovuto all'uso.

Le condizioni generali di conservazione dell'edificio esterno sono considerate buone.

PARTI COMUNI

Dal regolamento di condominio si evince che sono di proprietà comune e indivisibile:

A) a tutti i condomini:

- 1- l'intera area su cui sorge il complesso;
- 2- la rete di fognature sottostante il calpestio dei locali seminterrati;

B) ai condomini dei tre villini:



1-gli accessi della strada agli androni, i relativi giardini pensili, e impianto di illuminazione;

2- il locale adibito a centrale termica;

C) ai condomini del villino 'A':

1-l'androne la tromba delle scale ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso in comune;

2- il locale ad uso lavatoio sito al piano di copertura delle terrazze e le porzioni di terrazze di copertura del piano attico adibite a stenditoio comune;

3- le fondazioni, i muri maestri, le strutture portanti, le opere, le installazioni ed i manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso e al godimento comune, le fognature, le tubazioni di scarico (impianti idrici), dai punti di diramazione per i singoli condomini all'attacco della rete di raccolta sottostante il calpestio dei locali interrati.

D) Ai condomini del villino 'B': le parti comuni come al capo C ma ubicate nei villini 'B';

E) Ai condomini del villini 'C' le parti comuni come al capo D.

Per quanto concerne la ripartizione delle spese si evince dal regolamento condominiale che le aliquote di proprietà ad ogni effetto di legge attribuite ai singoli appartamenti e locali sono espresse in millesimi nella tabella millesimale. Le spese necessarie per la conversazione e per il godimento delle parti comuni a tutti i condomini, per la prestazione dei servizi di interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini secondo le aliquote delle tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26 febbraio 2024 è stato rilevato quanto appresso descritto:

-Qualità, stato di conservazione e caratteristiche esterne dei fabbricati:

L'immobile in esame, posto al secondo piano, interno 5, del fabbricato villino 'C' è un appartamento ubicato in Roma, Viale dei Colli Portuensi, da cui ci si ha accesso al civico 110. Si accede al complesso immobiliare da un percorso interno pedonale.

Il complesso immobiliare è composto da 3 villini indipendenti denominati 'A' 'B' 'C', ciascuno di 5 piani fuori terra e 1 semi-interrato ognuno dei quali presenta ingresso pedonale e rampa carrabile indipendente. Il villino 'A' ha ingresso pedonale al civico 104. Il villino 'B' ha accesso pedonale al civico 108 e ingresso carrabile al civico 106. Il villino 'C', oggetto di perizia, ha ingresso pedonale al civico 110 e accesso carrabile al civico 112.

Il fabbricato 'C' si sviluppa su 5 piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato ad attività commerciale autorimessa a pagamento.

L'edificio è stato realizzato con struttura in elevazione intelaiata in cemento armato e i solai latero cementizi. Le murature perimetrali sono in doppia fodera di laterizi forati con interposta camera d'aria e i divisori interni in laterizi forati. Esternamente la facciata è rivestita in piastrelle in cotto per quasi la totalità dei prospetti. La copertura è piana con solaio latero cementizio calpestabile impermeabilizzato con guaina bituminosa.

Lo stato di conservazione esterno del fabbricato risulta buona.

-Qualità, stato di conservazione e caratteristiche interne dell'unità immobiliare:



L'appartamento, situato al secondo piano del villino "C", non dispone di servizio di portineria né di posti auto di pertinenza. È composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno padronale e balcone. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle di marmo a un'altezza compresa tra 1,40 m e 2,00 m. I pavimenti delle camere e del soggiorno sono in parquet di legno massello, mentre bagno e cucina presentano mattonelle di marmo di piccolo formato. L'appartamento è dotato di controsoffitti, faretti ad incasso e stucchi in gesso. Il portoncino d'ingresso è blindato.

Gli infissi interni sono in legno massello di colore scuro, ad eccezione della porta della cucina che è in legno con inserti in vetro. Gli infissi esterni sono in PVC a taglio termico, dotati di tapparelle a rullo in PVC azionate manualmente. Il riscaldamento è centralizzato tramite elementi radianti in ghisa, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico situato sul balcone. È presente un impianto di climatizzazione canalizzato nel controsoffitto, con bocchette esterne in tutti gli ambienti esclusa la cucina. Sono presenti diverse opere di falegnameria su misura.

Il quadro elettrico è conforme alle normative. L'altezza interna dell'appartamento è di 3,00 metri. Una porzione del salone (altezza 2,7 metri), la camera da letto principale e il bagno presentano controsoffitti che riducono l'altezza utile a 2,80 metri.

Immobile di tipo: medio

Stato di conservazione interna: buono

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In data di sopralluogo 26 febbraio 2024 l'immobile risulta occupato senza titoli dalla sig.ra **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, la quale dichiara di essere la compagna del figlio dell'esecutato **** Omissis ****.

In data 07/03/2024, il custode della perizia in oggetto, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Roma 2, la verifica di contratti di locazione in essere. L'Ufficio conferma che non sussistono atti o contratti di locazione intestati ai soggetti menzionati **** Omissis **** e **** Omissis **** (rif. allegato "Contratto di Locazione").

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1994 al 23/12/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bissatini Francesca	04/07/1994	53836	5599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma	25/07/1994	50428	28425
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma (RM)	22/07/1994		
Dal 23/12/1996 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Fuà	23/12/1996	51940	9093
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/01/1997	299	228
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2017 al 22/03/2023	**** Omissis ****	Preliminare di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Umberto Scialpi	22/03/2017	4843	2906
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità di Roma 1	23/03/2017	31752	20752
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.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

-- L'atto di provenienza è stato reperito presso l'archivio notarile di Roma dalla scrivente ed è inserito come allegato.

Di seguito come dichiarato dal Notaio **** Omissis **** nella certificazione notarile sostitutiva:



Nel ventennio preso in esame dalla data del 13/11/2020, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

all'esecutato **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, pervenne in virtù dei seguenti titoli:

--per quota 1/2: atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Roma del 04/07/1994 rep.n. 53836/5599 trascritto in data 25/07/1994 ai nn. 50428/28425 da potere di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cf. **** Omissis **** (proprietà 1/2 separazione dei beni) e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cf. **** Omissis **** (proprietà 1/2);

--per quota 1/2: atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Roma del 23/12/1996 rep. n. 51940/9093 trascritto in data 03/01/1997 ai nn. 299/228 da potere di **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cf. **** Omissis **** (proprietà 1/1).

Si segnala: preliminare di compravendita in autentica dal Notaio **** Omissis **** di Roma del 22/03/2017 rep. n. 4843/2906 trascritto in data 23/03/2017 ai nn. 31752/20725 a favore di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cf. **** Omissis **** (proprietà 1/1 separazione dei beni) e contro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cf. **** Omissis **** (proprietà 1/1 separazione dei beni). Il preliminare avente efficacia fino al 23/03/2020, cui non è seguito la stipula del definitivo.##.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
Iscritto a Roma il 24/10/2016
Reg. gen. 117342 - Reg. part. 20545
Importo: € 552.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 552.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Note: Si richiede La presente ipoteca giudiziale per la complessiva somma di euro **** Omissis **** a garanzia dell'assegno mensile di mantenimento pari ad euro **** Omissis **** per **** Omissis **** e ad euro **** Omissis **** per **** Omissis ****, si precisa che alla somma sopra indicata si è giunti con la seguente sommatoria: **** Omissis **** **** Omissis **** Si rappresenta altresì che non si è tenuto conto delle rivalutazioni ISTAT, interessi ed ulteriori accessori.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 22/06/2017
Reg. gen. 72860 - Reg. part. 13262
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Note: La presente ipoteca giudiziale viene iscritta per il minore importo di euro 100.000,00 quale quota capitale.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/11/2020

Reg. gen. 116927 - Reg. part. 79780

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalle relazioni notarili in atti attestanti le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare.

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli verranno calcolati dal delegato contestualmente all'aggiudicazione dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA - approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 33 del 19-20/03/2003, contro dedotto con Deliberazione n. 18 del 12/02/2008, pubblicato sul BUR Regione Lazio il 14/03/2008 - classifica l'immobile in esame nell'ambito di Sistemi e Regole: Sistema Insediativo - Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1.

L'immobile non è soggetto a vincoli di natura archeologica e paesistica ai sensi del Decreto Lgs. N. 42/04.

L'immobile non è inserito all'interno della "Carta per la Qualità" (art. 16 N.T.A. - Elaborato grafico G1 del P.R.G.).

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

-nella Tavola A: Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani;

-nella Tavola B: aree urbanizzate del PTPR.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

L'unità immobiliare è parte di un complesso dei tre villini per il quale è stata richiesta con protocollo n°53490 del 1963 e rilasciata con protocollo n°164 del 07/02/1964 il certificato di abitabilità.

Il complesso dei tre villini è stato realizzato con licenza edilizia n°3325 del 28/12/1961 su progetto prot. n°17026 del 1961 e successiva variante su progetto prot. n° 40301 del 1963 dai sig.ri ***** ***** , ***** ***** e ***** *****.

Successivamente, nell'unità oggetto di stima sono state effettuate opere abusive che consistono nell'ampliamento di superficie residenziale di mq. 6,20 e mc. 18,60, mediante la chiusura di n. 2 balconi, uno di mq. 2,60 e l'altro di mq. 3,60.

Per sanare l'abuso è stata presentata ai sensi della L. 326/2003 istanza di condono edilizio prot. 537414 del 06/12/2004, che a tutt'oggi non è stata perfezionata come accertato a seguito di procedura di accesso agli atti esposta nel prosieguo.

La scrivente ha presentato domanda di accesso agli atti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia – Ufficio Condono, in data 15/02/2024 con protocollo 33475 ed ha ritirato in copia digitale la domanda di condono in data 05/04/2024 (rif. allegato "Fascicolo Domanda Condono n. 537414 del 2004).

Inoltre è stata presentata domanda di accesso agli atti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia – Ufficio Archivio, in data 15/02/2024 con protocollo 33510 di prendere visione del progetto n° 17026/1961 e varianti ed ha ritirato in copia digitale il fascicolo complessivo in data 30/03/2024 (rif. allegato "Fascicolo Licenza Edilizia n. 17026 del 1961 e Variante).

Per il rilascio della licenza, è stato sottoscritto un atto d'obbligo a rogito Notaio Giorgio Albertazzi in data 19/12/1961 rep. 33449, trascritto in data 20/12/1961 formalità rep. 53329, avente ad oggetto il vincolo dell'area di pertinenza di ciascun villino a servizio delle progettate costruzioni.

Infine è stata presentata domanda di accesso agli atti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia – Ufficio Archivio, in data 15/02/2024 con protocollo 33512 - Copia Certificato di Agibilità in formato digitale non certificato del progetto: n° 17026/1961 rilasciato con certificato n° 164 del 07/02/1964 su richiesta prot. 53490 del 1963 (rif. allegato "Visura Agibilità n. 164).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il certificato energetico dell'immobile APE è stato redatto dal Geometra **** Omissis ****, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di **** Omissis ****, codice identificativo **** Omissis **** valido fino al 18/03/2034.

Si è accertato che sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto allegato alla suddetta domanda di condono prot. 537414 del 06/12/2004.

Inoltre, si è accertato che l'immobile non è soggetto ai vincoli per i quali per il rilascio del condono è necessario acquisire il parere degli Enti preposti alla tutela dei vincoli stessi.

Ciò premesso, l'acquirente potrà ottenere la concessione in sanatoria incaricando un tecnico abilitato di perfezionare l'istanza di condono attraverso la Procedura Semplificata sulla piattaforma SICER on line del Comune di Roma.

L'ultima corrispondenza con l'Ufficio Condono e la Proprietà risale al 12/09/2018 prot. QI 2018/147083, dove si chiedevano per perfezionare l'istruttoria in oggetto i seguenti documenti:

- Dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di notorietà (D.P.R. 445/2000);
- Dichiarazione di mancanza di pregiudizio;
- Regolarità della preesistenza.

Non sono presenti nel fascicolo di condono questi documenti richiesti, pertanto il nuovo acquirente dovrà perfezionare la pratica in oggetto trasmettendo quanto richiesto ai fini dell'ottenimento della concessione in sanatoria.

Gli Onorari del professionista si possono stimare in € 1.800,00 (milleottocento/00), inclusivi di € 50,00 (cinquanta/00) di tributi al Catasto Fabbricati di Roma e di € 250,00 (duecentocinquanta/00) per la redazione di nuovo DocFa, esclusi potenziali oblazioni relativi all'istanza di condono che potrebbero essere richiesti dal Comune di Roma SICER online ai fini del rilascio della concessione in sanatoria.

In conclusione, per la stima si assume che non sussistono cause ostative al rilascio della concessione in sanatoria e si detraggono dal valore dell'immobile l'onorario del tecnico abilitato e eventuali oneri da versare al Comune di Roma che vengono compresi nella detrazione per la mancanza di garanzia nell'acquisto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 908,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si acclude il regolamento del complesso edilizio in Roma (RM) Via dei Colli Portuensi, 110 e le tabelle millesimali.

Inoltre risultano maturate spese condominiali nei confronti del condominio pari a 2406.77 euro comprensivi di spese condominiali, spese di riscaldamento come comunicato alla sottoscritta dall'Amministratore dott.ssa **** Omissis **** nella situazione versamenti del 23/07/2024.

Si precisa che in data 9 aprile 2024, è stata convocata un'assemblea condominiale ordinaria, presieduta dall'amministratore condominiale **** Omissis ****, nella quale sono stati discussi i seguenti punti:

-Approvazione del preventivo di spesa per la redazione del capitolato e computo metrico per i lavori da eseguire al fabbricato come da delibera assembleare del 6 marzo 2024;

-Approvazione del preventivo di spesa per il rifacimento del rivestimento cabina ascensore palazzina 'A';

L'assemblea all'unanimità dichiara di nominare una commissione tecnica che dovrà vagliare i preventivi che verranno presentati dai professionisti e successivamente l'assemblea si riserva di procedere all'analisi dei preventivi pervenuti.

Successivamente, viene letto il preventivo della *****, che richiede l'importo di euro 3.590,00+IVA per il rifacimento del rivestimento cabina ascensore palazzina 'A'. L'assemblea non approva all'unanimità tale preventivo.

Al momento della redazione di tale perizia immobiliare non si segnalano lavori condominiali straordinari approvati dall'assemblea condominiale. Si precisa però che l'assemblea condominiale è in procinto di analizzare preventivi riguardanti lavori di carattere straordinario che verranno vagliati nei prossimi mesi. Non si esclude l'inizio di lavori condominiali di carattere straordinario entro la fine dell'anno 2024.

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) - Viale dei Colli Portuensi, 110, edificio C, scala Unica, interno 5, piano 2

L'immobile in esame, posto al secondo piano, interno 5, del fabbricato villino 'C' è un appartamento ubicato in Roma, viale dei Colli Portuensi, da cui ci si ha accesso al civico 110. Si compone di ingresso con zona giorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. L'altezza interna dell'appartamento è di 3 mt. L'appartamento ha una superficie esterna coperta lorda (SEL) di mq. 95 e una superficie esterna a balcone di 4 mq. Il complesso immobiliare è composto da 3 villini indipendenti denominati 'A' 'B' 'C', ciascuno di 5 piani e ognuno con ingresso pedonale e rampa carrabile indipendente. Il villino 'A' ha ingresso pedonale al civico 104. Il villino 'B' ha accesso pedonale al civico 108 e ingresso carrabile al civico 106. Il villino 'C', oggetto di perizia, ha ingresso pedonale al civico 110 e accesso carrabile al civico 112. Il fabbricato 'C' si sviluppa su 5 piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato ad attività commerciale autorimessa a pagamento. Il complesso edilizio formato dai villini 'A', 'B' e 'C' è stato costruito nel 1961 con la licenza edilizia n. 17026. Esso è ubicato nel municipio XII, la zona urbanistica di Roma è 16a Colli Portuensi. Si trova nell'area ovest del comune, internamente al Grande Raccordo Anulare tra la Circonvalazione Gianicolense a nord, Via Portuense a sud ed il Tevere ad est. La zona periferica/ COLLI PORTUENSI (Piazzale Eugenio Morelli) confina a nord con la zona urbanistica 16d Gianicolense, a sud con la zona 15d Trullo, ad ovest con la zona 16b Buon Pastore ed infine ad est con le zone 15a Marconi e 15b Portuense. Il quartiere conta 35588 ab. e l'immobile si può raggiungere percorrendo viale dei Colli Portuensi, la Circonvalazione Gianicolense o Via Portuense. La zona periferica è servita da numerosi trasporti pubblici ed infatti, la fermata bus 'Colli Portuensi/Monte Verde' dista meno di 100 mt dall'immobile, dove fermano i bus 31, 33, 870. La zona è prevalentemente residenziale ad alta densità abitativa e nelle zone limitrofe, vi sono ogni tipo di attività commerciali, tra cui numerosi ristoranti e strutture ricettive. Inoltre, il fabbricato dista solo 1,7 km dall'ospedale San Camillo Forlanini e si trova a 1,5 km da Villa Doria Pamphili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 81, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A2 - Fg. 457, Part. 81, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 298.000,00

Dal valore di mercato si detraggono:

1.SPESE TECNICHE, in c.t. € 1.800,00 (milleottocento/00)

spese professionali al netto di potenziali oblazioni calcolate dall'ufficio condono di Roma per il rilascio della concessione in sanatoria e diritti di segreteria.

2.SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE PER L'ANNO IN CORSO ED IL SUCCESSIVO ANNO: in c.t. € 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

3.ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO 8,65%: € 28.718,00 (ventottomila settecento diciotto/00)

(ai sensi dell'art. 1476 C.C.)



Totale deprezzamento in cifra tonda : € 34.000,00

IL VALORE DEL BENE STIMATO DEPREZZATO IN CIFRA TONDA = € 298.000,00
(duecentonovantottomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Colli Portuensi, 110, edificio C, scala Unica, interno 5, piano 2	96,00 mq	3.100,00 €/mq	€ 298.000,00	100,00%	€ 298.000,00
				Valore di stima:	€ 298.000,00

Valore di stima: € 332.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,65	%
Spese condominiali insolute	3500,00	€

Valore finale di stima: € 298.000,00

Per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

La valutazione viene fatta col metodo del confronto di mercato (MCA) che consiste nella rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo, e si basa su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra immobile soggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

I dati reali di mercato sono stati acquisiti (vedi allegato "Stima Immobiliare Comparabili di Vendita") da:

-comparabile n.1: annuncio di vendita del 19/03/2024 di appartamento (piano secondo) con balcone, facente parte di un complesso immobiliare costruito negli anni sessanta, sito in Via Edoardo Jenner a circa 190 m. dal



subject (prezzo unitario di vendita €/mq. 2.985) in stato locativo libero e stato conservativo buono. Il comparabile ha una consistenza catastale di 95,00 mq. ed ha una simile volumetria e porzione di affaccio su strada al subject.

-comparabile n.2: annuncio di vendita del 19/03/2024 di appartamento (piano secondo) con balcone facente parte di un complesso immobiliare anni sessanta, sito alla Via Giovanni Torrecremata 18 a circa 120 m. dal subject (prezzo unitario di vendita €/mq. 3.698) in stato locativo libero e stato conservativo normale. Il comparabile ha una consistenza catastale di 73,00 mq. ed ha una simile volumetria e porzione di affaccio su strada al subject.

-comparabile n.3: annuncio di vendita del 19/03/2024 di appartamento (piano quarto) in una palazzina anni sessanta, sito alla Via Edoardo Jenner a circa 190 m. dal subject (prezzo unitario di vendita €/mq. 3.526) in stato locativo libero e stato conservativo normale. Il comparabile ha una consistenza catastale di 84,00 mq. ed ha una simile volumetria e porzione di affaccio su strada al subject.

I prezzi unitari di vendita di €/mq. 3.698, €/mq. 3.526 e di €/mq. 2.985 ottenuti riducendo il prezzo richiesto di una percentuale del 10,0% assunta considerando che il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali rilevato per le abitazioni dalla Banca di Italia nel sondaggio congiunturale del 24.11.2023 nella macro area Centro è del 9,7%.

La stima è stata sviluppata con un apposito foglio di calcolo (di cui si allega lo schema con i dati di input e output) con cui si è pervenuti ad un valore di mercato in c.t. di € 332.000 (trecento trentaduemila/00) deprezzati in c.t. di € 298.000 (duecento novantottomila/00)

Si può osservare che rapportando il valore innanzi stimato con la superficie commerciale si perviene ad un valore unitario di €/mq. 3.458 e che esso è compreso nelle seguenti quotazioni della zona Periferica / COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI) cod. D9 in cui ricade l'immobile:

-OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2023) abitazioni civili in normale stato conservativo min. €/mq. 2.450 - max. €/mq. 3.600;

-BorsinoImmobiliare.it (mese corrente): abitazioni in stabili di 1 fascia in normale stato conservativo min. €/mq. 2.676 max. €/mq. 3.919

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 19/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gargiulo Morelli Benedetta



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo Provenienza Compravendita 1994 (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di Provenienza Compravendita 1996 (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo Preliminare Compravendita 2017 (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie esterni e interni immobile (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Catasto estratto mappa visura storica e planimetrica e impianto meccanografico (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico Stato di fatto Sopralluogo del 26/02/2024 (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fascicolo domanda condono 537414 (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Fascicolo Licenza edilizia 17026 del 1961 e variante (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Visura agibilità n. 164 (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Inquadramento urbanistico (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Condominio estratto conto tabelle millesimali verbale assemblea Regolamento condominio (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale assemblea condominiale (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto Locazione (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto immobile e comparabili di vendita (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stima Immobiliare comparabili di vendita (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stima immobiliare modulo MCA (Aggiornamento al 23/07/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Colli Portuensi, 110, edificio C, scala Unica, interno 5, piano 2

L'immobile in esame, posto al secondo piano, interno 5, del fabbricato villino 'C' è un appartamento ubicato in Roma, viale dei Colli Portuensi, da cui ci si ha accesso al civico 110. Si compone di ingresso con zona giorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. L'altezza interna dell'appartamento è di 3 mt. L'appartamento ha una superficie esterna coperta lorda (SEL) di mq. 95 e una superficie esterna a balcone di 4 mq. Il complesso immobiliare è composto da 3 villini indipendenti denominati 'A' 'B' 'C', ciascuno di 5 piani e ognuno con ingresso pedonale e rampa carrabile indipendente. Il villino 'A' ha ingresso pedonale al civico 104. Il villino 'B' ha accesso pedonale al civico 108 e ingresso carrabile al civico 106. Il villino 'C', oggetto di perizia, ha ingresso pedonale al civico 110 e accesso carrabile al civico 112. Il fabbricato 'C' si sviluppa su 5 piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato ad attività commerciale autorimessa a pagamento. Il complesso edilizio formato dai villini 'A', 'B' e 'C' è stato costruito nel 1961 con la licenza edilizia n. 17026. Esso è ubicato nel municipio XII, la zona urbanistica di Roma è 16a Colli Portuensi. Si trova nell'area ovest del comune, internamente al Grande Raccordo Anulare tra la Circonvalazione Gianicolense a nord, Via Portuense a sud ed il Tevere ad est. La zona periferica/ COLLI PORTUENSI (Piazzale Eugenio Morelli) confina a nord con la zona urbanistica 16d Gianicolense, a sud con la zona 15d Trullo, ad ovest con la zona 16b Buon Pastore ed infine ad est con le zone 15a Marconi e 15b Portuense. Il quartiere conta 35588 ab. e l'immobile si può raggiungere percorrendo viale dei Colli Portuensi, la Circonvallazione Gianicolense o Via Portuense. La zona periferica è servita da numerosi trasporti pubblici ed infatti, la fermata bus 'Colli Portuensi/Monteverde' dista meno di 100 mt dall'immobile, dove fermano i bus 31, 33, 870. La zona è prevalentemente residenziale ad alta densità abitativa e nelle zone limitrofe, vi sono ogni tipo di attività commerciali, tra cui numerosi ristoranti e strutture ricettive. Inoltre, il fabbricato dista solo 1,7 km dall'ospedale San Camillo Forlanini e si trova a 1,5 km da Villa Doria Pamphili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 81, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A2 - Fg. 457, Part. 81, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA - approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 33 del 19-20/03/2003, contro dedotto con Deliberazione n. 18 del 12/02/2008, pubblicato sul BUR Regione Lazio il 14/03/2008 - classifica l'immobile in esame nell'ambito di Sistemi e Regole: Sistema Insediativo - Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. L'immobile non è soggetto a vincoli di natura archeologica e paesistica ai sensi del Decreto Lgs. N. 42/04. L'immobile non è inserito all'interno della "Carta per la Qualità" (art. 16 N.T.A. - Elaborato grafico G1 del P.R.G.). Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. - nella Tavola A: Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; -nella Tavola B: aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 298.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1036/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 298.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Colli Portuensi, 110, edificio C, scala Unica, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 81, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A2 - Fg. 457, Part. 81, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione. L'appartamento è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione, durante i quali sono stati impiegati materiali e finiture di buona qualità. Eventuali segni di usura sono da attribuirsi al normale deterioramento dovuto all'uso. Le condizioni generali di conservazione dell'edificio esterno sono considerate buone.		
Descrizione:	<p>L'immobile in esame, posto al secondo piano, interno 5, del fabbricato villino 'C' è un appartamento ubicato in Roma, viale dei Colli Portuensi, da cui ci si ha accesso al civico 110. Si compone di ingresso con zona giorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. L'altezza interna dell'appartamento è di 3 mt. L'appartamento ha una superficie esterna coperta lorda (SEL) di mq. 95 e una superficie esterna a balcone di 4 mq. Il complesso immobiliare è composto da 3 villini indipendenti denominati 'A' 'B' 'C', ciascuno di 5 piani e ognuno con ingresso pedonale e rampa carrabile indipendente. Il villino 'A' ha ingresso pedonale al civico 104. Il villino 'B' ha accesso pedonale al civico 108 e ingresso carrabile al civico 106. Il villino 'C', oggetto di perizia, ha ingresso pedonale al civico 110 e accesso carrabile al civico 112. Il fabbricato 'C' si sviluppa su 5 piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato ad attività commerciale autorimessa a pagamento. Il complesso edilizio formato dai villini 'A', 'B' e 'C' è stato costruito nel 1961 con la licenza edilizia n. 17026. Esso è ubicato nel municipio XII, la zona urbanistica di Roma è 16a Colli Portuensi. Si trova nell'area ovest del comune, internamente al Grande Raccordo Anulare tra la Circonvalazione Gianicolense a nord, Via Portuense a sud ed il Tevere ad est. La zona periferica/ COLLI PORTUENSI (Piazzale Eugenio Morelli) confina a nord con la zona urbanistica 16d Gianicolense, a sud con la zona 15d Trullo, ad ovest con la zona 16b Buon Pastore ed infine ad est con le zone 15a Marconi e 15b Portuense. Il quartiere conta 35588 ab. e l'immobile si può raggiungere percorrendo viale dei Colli Portuensi, la Circonvallazione Gianicolense o Via Portuense. La zona periferica è servita da numerosi trasporti pubblici ed infatti, la fermata bus 'Colli Portuensi/Monteverde' dista meno di 100 mt dall'immobile, dove fermano i bus 31, 33, 870. La zona è prevalentemente residenziale ad alta densità abitativa e nelle zone limitrofe, vi sono ogni tipo di attività commerciali, tra cui numerosi ristoranti e strutture ricettive. Inoltre, il fabbricato dista solo 1,7 km dall'ospedale San Camillo Forlanini e si trova a 1,5 km da Villa Doria Pamphili.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
Iscritto a Roma il 24/10/2016
Reg. gen. 117342 - Reg. part. 20545
Importo: € 552.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 552.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Note: Si richiede La presente ipoteca giudiziale per la complessiva somma di euro **** Omissis **** a garanzia dell'assegno mensile di mantenimento pari ad euro **** Omissis **** per **** Omissis **** e ad euro **** Omissis **** per **** Omissis ****, si precisa che alla somma sopra indicata si è giunti con la seguente sommatoria: **** Omissis **** **** Omissis **** Si rappresenta altresì che non si è tenuto conto delle rivalutazioni ISTAT, interessi ed ulteriori accessori.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 22/06/2017
Reg. gen. 72860 - Reg. part. 13262
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Note: La presente ipoteca giudiziale viene iscritta per il minore importo di euro 100.000,00 quale quota capitale.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/11/2020
Reg. gen. 116927 - Reg. part. 79780
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

