
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucca Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 1094/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1094/2021 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 257.386,25	14

INCARICO

All'udienza del 12/11/2022, il sottoscritto Arch. Lucca Luciano, con studio in Via Paolo Emilio, 57 - 00192 - Roma (RM), email arch.lucianolucca@tiscali.it, PEC arch.luciano.lucca@pec.archrm.it, Tel. 335 436903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alessandro D'Ancona n. 36, interno 8, piano 4

DESCRIZIONE

Piena proprietà dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nel quartiere Monte Sacro Alto, Via Alessandro D'Ancona 36, piano quarto int. 8, composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede ad una camera da letto con annessa cabina armadio e ad un bagno, una stanza adibita a studio aperta sul soggiorno, è corredato da un balcone a livello che gira sui tre lati dell'alloggio. L'alloggio è identificato al Catasto di Roma al Fg 263 part.lla 315 sub 18.

L'edificio, composto da sei piani fuori terra, è dotato di scala condominiale e di ascensore.

Monte Sacro Alto è XXVIII quartiere di Roma, sorto negli anni 1950 e 1960, si trova nel quadrante a nord est della capitale tra la Via Nomentana a sud e Via della Bufalotta a nord. Confinante a nord con il quartiere Casal Bertone, a sud con i quartieri Ponte Mammolo e Pietralata a ovest con il quartiere Monte Sacro fa parte del Municipio III di Roma Capitale, ed è interno al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca. 2,5 Km uscita/entrata dal grande centro commerciale "Porta di Roma".

Il proseguimento di Via della Bufalotta verso sud si congiunge con la Via Nomentana che collega il quartiere con il centro di Roma: dalla stazione Termini dista ca 7,00 Km. Il quartiere è dotato di spazi verdi come il Parco Talenti, il Parco delle Mimose ed il Parco della Cecchina. E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, ospedali mercati e servizi in genere).

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 Alessandro D'Ancona n. 36, interno 8, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In allegato atto di provenienza (v. all. 4) e VCA storico (v. all. 6)

CONFINI

L'appartamento confina con:

- vano scala condominiale;
- appartamento int. 9;
- distacco su via Alessandro D'Ancona.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,12 mq	76,78 mq	1	76,78 mq	2,95 m	4
Balcone scoperto	55,50 mq	55,50 mq	0,20	11,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				87,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1964 al 25/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 263, Part. 315, Sub. 18, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 929,62

		Piano 4
Dal 25/05/2001 al 05/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 263, Part. 315, Sub. 18, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 929,62 Piano 4

Si segnala l'assenza di voltura catastale al Sig.**** Omissis **** proprietario dell'immobile oggetto della presente procedura, giusto atto di compravendita in data 01/06/1964 a firma del notaio Gamberale Placido rep 99968 Reg. a Roma in data 15/06/1964 al n. 21187 vol 1657 e trascritto a Roma in data 13/06/1964 al n. 33617 di formalità.

Esiste corrispondenza tra l'attuale intestato catastale ed il reale titolare del bene immobile.

I dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento sono attuali. In allegato Vca catastale (v. all.6).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	263	315	18	4	A2	2	4,5	72,00 mq	929,62 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene in quanto ad indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento.

Nel sopralluogo effettuato in data 28.11.2023 si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale all'impianto del 30.06.1987. Da verifiche effettuate successivamente al sopralluogo, risulta essere stata presentata D.I.A., reperita dal sottoscritto presso il Municipio III del Comune di Roma, avente prot. n. 39293 del 24.07.2001 (v. all. 12) relativamente alla diversa disposizione degli spazi con demolizione e ricostruzione di tramezzi, alla quale non si è riscontrata la denuncia di variazione planimetrica catastale.

Inoltre si è rilevata la presenza di una veranda adibita a studio, adiacente e con accesso dal soggiorno, senza titolarità edilizia.

Per l'aggiornamento al catasto occorre effettuare la demolizione della veranda abusiva e la denuncia di variazione della nuova sistemazione planimetrica (DOCFA).

Si allega planimetria catastale (v. all. 7) recuperata dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia della Entrate e la planimetria del rilievo effettuato in sede di sopralluogo (v. all. 8).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato di conservazione.

L'appartamento si presenta in discreto stato conservativo, nonostante circoscritte macchie di causate da umidità pregressa e di un distacco parziale di parquet in camera da letto per cui necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Gli impianti sono funzionanti.

Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata fa parte del Condominio dell'edificio realizzato in Roma Via Alessandro D'Ancona

n. 36, con una caratura di proprietà "Tab. A" pari a millesimi 104 (v. all 5 Reg. Condominio).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su sei piani fuori terra ed un piano interrato, è composto da locali commerciali (negozi) al piano strada ed abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura piana;
- manto di copertura in marmette;
- pareti esterne ed interne in laterizio. Le pareti esterne sono rivestite in parte da listelli in cortina ed in parte da intonaco tinteggiato;
- pavimentazione dell'androne della palazzina in lastre di marmo;
- infissi esterni in metallo;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua.

APPARTAMENTO

- esposizione si diparte da NE del soggiorno fino a SO della camera da letto;
- altezza interna utile pari a m. 2,95;
- tramezzature in laterizio;
- pavimenti in parquet;
- rivestimenti in intonaco tinteggiato ed in mattonelle in ceramica nei locali servizi;
- infissi esterni ed interni costituiti da finestre in alluminio con doppi vetri e porte in legno tamburate;
- impianti: elettrico, telefonico, idraulico e gas metano;
- impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua sanitaria con caldaia a gas metano alloggiata sul balcone privato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è occupato e nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2001 al 05/05/2024	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iacovone Gianfranco	25/05/2001	43930	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/06/2001		
		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.

In allegato VCA storico (v. all. 6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 29/05/2001

Reg. gen. 46187 - Reg. part. 12248

Importo: € 125.000,00

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale

Iscritto a Roma il 12/06/2004

Reg. gen. 62637 - Reg. part. 15272

Importo: € 20.932,00

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Roma il 11/05/2021

Reg. gen. 60609 - Reg. part. 11033

Importo: € 258.228,44

Contro **** Omissis ****

Note: Da NOTA Iscrizione del 11.05.2021 Reg. particolare 11033 e Reg. generale 60609: "CON LA PRESENTE NOTA D'ISCRIZIONE S'INTENDE RINNOVARE L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 29/05/2001 REGISTRO PARTICOLARE 12248 E REGISTRO GENERALE 4 6187 NASCENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO IACOVONE GIANFRANCO DI ROMA DEL 25/05/2001 REPERTORIO 43931/9485 DI ORIGINARIE LIRE 250.000.000 CORRISPONDENTI ORA AD EURO 129.114,22 DI CAPITALE E LIRE 500.000.000 CORRISPONDENTI ORA AD EURO 258.228,44 DI IPOTECA. LA BARCLAYS BANK IRELAND PLC, CON DOMICILIO IPOTECARIO SITO A MILANO IN VIA DELLA MOSCOVA 18, ATTUALE CREDITORE, A SEGUITO DI ATTO DI RETTIFICA DI ATTO DI RICOGNIZIONE E DI CONFERIMENTO DI RAMO DI AZIENDA DA PARTE DELLA BARCLAYS BANK PLC, AVVENUTO CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO CARLO MARCHETTI DI MILANO IN DATA 28/02/2019 REPERTORIO 14912 E RACCOLTA 7962 PROTOCOLLATO A REGISTRO IMPRESE IN DATA 04/03/2019, DI TUTTI I CONTRATTI DI MUTUO IPOTECARI RESIDENZIALI STIPULATI O ACQUISITI TRA IL 1 GENNAIO 1997 E 31 DICEMBRE 2017 E IN PRECEDENZA ATTO DI RICOGNIZIONE E DI RIPETIZIONE DI CONFERIMENTO DI RAMO DI AZIENDA, AVVENUTO CON SCRITTURA AUTENTICATA DAL NOTAIO CARLO MARCHETTI DI MILANO IN DATA 06/02/2019 REPERTORIO 14878 E RACCOLTA 7939 COME DA GAZZETTA UFFICIALE PARTE SECONDA N.26 DEL 2 MARZO 2019. IN PRECEDENZA LA BARCLAYS BANK PLC AVEVA ACQUISITO MEDIANTE INCORPORAZIONE LA BANCA WOOLWICH S.P.A. CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO FEDERICO GUASTI IN DATA 08/03/2004 REPERTORIO 43441. L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI ELENCATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850, COMMA 2, C.C. SI CHIEDE L'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE AI SENSI DELL'ART. 15 E SEGUENTI DEL D. P. R. N. 601 DEL 29/09/1973."

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 31/05/2023

Reg. gen. 68004 - Reg. part. 10053

Importo: € 7.000,00

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 07/12/2021

Reg. gen. 157569 - Reg. part. 109630

Contro **** Omissis ****

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al Fg 3.11 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Città consolidata. Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ed a media intensità abitativa - T1 Art.44, Art.45, Art.46 delle NTA del PRG (v. all. 10 Stralcio PRG).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato realizzato con progetto prot. 15340/1962 e Licenza di costruzione n. 207/B rilasciata dal Comune di Roma in data 05.11.1962 (v. all. 11).

Successivamente con prot. n. 39293 del 24.07.2001 è stata presentata una D.I.A., al Municipio IV (ora III) del Comune di Roma, relativa alla diversa disposizione degli spazi interni con demolizione e ricostruzione di tramezzi (v. all. 12).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (v. all. 8) ed il progetto D.I.A. prot. n. 39293 del 24.07.2001 ultima autorizzazione (v. all.12): si rileva la presenza di una veranda adibita a studio, adiacente e con accesso dal soggiorno, senza titolarità edilizia.

I costi della demolizione della veranda e la mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti verranno conteggiati in sede di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.298,00

Alla data del 16.04.2024 il proprietario del bene pignorato, individuato nell'estratto conto condominiale (v. all 13), risulta essere debitore per un importo pari ad € 8.298,00, in parte per oneri condominiali scaduti ed in parte per spese straordinarie con delibera assembleare.

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 Alessandro D'Ancona n. 36, interno 8, piano 4
Piena proprietà dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nel quartiere Monte Sacro Alto, Via Alessandro D'Ancona 36, piano quarto int. 8, composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede ad una camera da letto con annessa cabina armadio e ad un bagno, una stanza adibita a studio aperta sul soggiorno, è corredato da un balcone a livello che gira sui tre lati dell'alloggio. L'alloggio è identificato al Catasto di Roma al Fg 263 part.lla 315 sub 18. L'edificio, composto da sei piani fuori terra, è dotato di scala condominiale e di ascensore. Monte Sacro Alto è XXVIII quartiere di Roma, sorto negli anni 1950 e 1960, si trova nel quadrante a nord est della capitale tra la Via Nomentana a sud e Via della Bufalotta a nord. Confinante a nord con il quartiere Casal Bertone, a sud con i quartieri Ponte Mammolo e Pietralata a ovest con il quartiere Monte Sacro fa parte del Municipio III di Roma Capitale, ed è interno al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca. 2,5 Km uscita/entrata dal grande centro commerciale "Porta di Roma". Il proseguimento di Via della Bufalotta verso sud si congiunge con la Via Nomentana che collega il quartiere con il centro di Roma: dalla stazione Termini dista ca 7,00 Km. Il quartiere è dotato di spazi verdi come il Parco Talenti, il Parco delle Mimose ed il Parco della Cecchina. E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, ospedali mercati e servizi in genere).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 315, Sub. 18, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 274.625,00

Il valore commerciale del bene n. 1 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

L'appartamento, sito nella zona Monte Sacro Alto del Comune di Roma in Via Alessandro D'Ancona n. 36 int. 14 ed individuato al Catasto di Roma al Fg 263 particella 315 sub 18 piano quarto composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto con cabina armadio, un bagno ed un terrazzo a livello. L'unità immobiliare ha una superficie totale coperta di ca Mq 76,68 ed il terrazzo ha uno sviluppo di ca 55,50.

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

Le superfici, componenti il cespite, sono state ragguagliate, vedi Sezione "Consistenza immobile" della presente relazione e computate in Mq 87,88.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Rif. secondo semestre 2023-: Fascia/zona Periferica/Talenti (Via Ugo Ojetti) Codice zona D27 Microzona 101, prendendo il valore (mediato) per le abitazioni civili pari ad € 3225,00;

2) consultazione della banca dati delle quotazioni del listino ufficiale della borsa Immobiliare di Roma: con un valore medio pari ad € 3025,00;

dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 3125,00/mq.

Pertanto il valore di stima dell'unità immobiliare bene n. 1 sarà

€ 3125,00 x Mq 87,88 = € 274.625,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Alessandro D'Ancona n. 36, interno 8, piano 4	87,88 mq	3.125,00 €/mq	€ 274.625,00	100,00%	€ 274.625,00
				Valore di stima:	€ 274.625,00

Valore di stima: € 274.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la demolizione della veranda senza titolo e ripristino situazione come da D.I.A. del 2001 e presentazione DOCFA	6000,00	€
Per mancanza delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti idrico ed elettrico	3000,00	€
nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568	3,00	%

Valore finale di stima: € 257.386,25

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 27/05/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina ed accettazione Incarico (Aggiornamento al 23/11/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 3 Foto - Doc. fotografica (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza (Aggiornamento al 25/05/2001)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VCA storico
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Licenza di costruzione (Aggiornamento al 05/11/1962)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio D.I.A. Prot. 39293 del 24/07/2001
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto conto condominiale (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia per pubblicità

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alessandro D'Ancona n. 36, interno 8, piano 4
Piena proprietà dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nel quartiere Monte Sacro Alto, Via Alessandro D'Ancona 36, piano quarto int. 8, composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede ad una camera da letto con annessa cabina armadio e ad un bagno, una stanza adibita a studio aperta sul soggiorno, è corredato da un balcone a livello che gira sui tre lati dell'alloggio. L'alloggio è identificato al Catasto di Roma al Fg 263 part.lla 315 sub 18. L'edificio, composto da sei piani fuori terra, è dotato di scala condominiale e di ascensore. Monte Sacro Alto è XXVIII quartiere di Roma, sorto negli anni 1950 e 1960, si trova nel quadrante a nord est della capitale tra la Via Nomentana a sud e Via della Bufalotta a nord. Confinante a nord con il quartiere Casal Bertone, a sud con i quartieri Ponte Mammolo e Pietralata a ovest con il quartiere Monte Sacro fa parte del Municipio III di Roma Capitale, ed è interno al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca. 2,5 Km uscita/entrata dal grande centro commerciale "Porta di Roma". Il proseguimento di Via della Bufalotta verso sud si congiunge con la Via Nomentana che collega il quartiere con il centro di Roma: dalla stazione Termini dista ca 7,00 Km. Il quartiere è dotato di spazi verdi come il Parco Talenti, il Parco delle Mimose ed il Parco della Cecchina. E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, ospedali, mercati e servizi in genere). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 315, Sub. 18, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.11 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Citta' consolidata. Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ed a media intensità abitativa - T1 Art.44, Art.45, Art.46 delle NTA del PRG (v. all. 10 Stralcio PRG).

Prezzo base d'asta: € 257.386,25

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1094/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 257.386,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alessandro D'Ancona n. 36, interno 8, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 315, Sub. 18, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	87,88 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato di conservazione. L'appartamento si presenta in discreto stato conservativo, nonostante circoscritte macchie di causate da umidità pregressa e di un distacco parziale di parquet in camera da letto per cui necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria. Gli impianti sono funzionanti. Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.		
Descrizione:	Piena proprietà dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nel quartiere Monte Sacro Alto, Via Alessandro D'Ancona 36, piano quarto int. 8, composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede ad una camera da letto con annessa cabina armadio e ad un bagno, una stanza adibita a studio aperta sul soggiorno, è corredato da un balcone a livello che gira sui tre lati dell'alloggio. L'alloggio è identificato al Catasto di Roma al Fg 263 part.lla 315 sub 18. L'edificio, composto da sei piani fuori terra, è dotato di scala condominiale e di ascensore. Monte Sacro Alto è XXVIII quartiere di Roma, sorto negli anni 1950 e 1960, si trova nel quadrante a nord est della capitale tra la Via Nomentana a sud e Via della Bufalotta a nord. Confinante a nord con il quartiere Casal Bertone, a sud con i quartieri Ponte Mammolo e Pietralata a ovest con il quartiere Monte Sacro fa parte del Municipio III di Roma Capitale, ed è interno al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca. 2,5 Km uscita/entrata dal grande centro commerciale "Porta di Roma". Il proseguimento di Via della Bufalotta verso sud si congiunge con la Via Nomentana che collega il quartiere con il centro di Roma: dalla stazione Termini dista ca 7,00 Km. Il quartiere è dotato di spazi verdi come il Parco Talenti, il Parco delle Mimose ed il Parco della Cecchina. E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, ospedali mercati e servizi in genere).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		