

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Geom. Fabrizio Angelilli, nell'Esecuzione Immobiliare 1058/2021 del R.G.E.

promosso da

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

contro

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1368/2018 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20

INCARICO

All'udienza del 01/03/2023, il sottoscritto Ing. Geom. Fabrizio Angelilli, con studio in Roma (RM), email fabrizio.angelilli@gmail.com, PEC fabrizio.angelilli@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento telematico in data 02/03/2023.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense 256, interno 6, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.87350 N 12.44832 E)

DESCRIZIONE

100% di piena proprietà di appartamento sito a Roma, quartiere XII Gianicolense, in circonvallazione Gianicolense n. 254 (catastralmente n. 256), interno 6, composto da: soggiorno, cucina, bagno, due camera da letto, ingresso e ripostiglio, per una superficie complessiva calpestabile pari a 69,7 mq. Sono annessi due balconi di superficie calpestabile complessiva pari a 5,5 mq. L'appartamento è ubicato al primo piano di uno stabile condominiale privo di impianto ascensore e in normali condizioni d'uso e manutenzione. L'appartamento, dotato di impianto autonomo di riscaldamento, è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. La zona è ben servita da attività commerciali, luoghi di culto, uffici pubblici, ospedali e trasporto pubblico sia su rotaia che su gomma. 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. La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense 256, interno 6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dal deposito della certificazione ipocatastale eseguita in data 12 settembre 2018 su richiesta del creditore procedente e aggiornata in data 20 febbraio 2020.

TITOLARITÀ

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- **omissis** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Come riscontrato al momento del sopralluogo, effettuato il 17 marzo 2023, l'abitazione in trattazione confina con vano scala, appartamento distinto con il numero interno 5 (cinque), distacco su circoscrizione Gianicolense, distacco su fabbricato residenziale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,70 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,15 m	1
Balcone	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				78,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1978 al 11/08/2023	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 458, Part. 19, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 68 Rendita € 697,22 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	458	19	5	4	A3	2	4,5	68	697,22	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del raffronto tra la planimetria catastale in atti dell'immobile oggetto della presente perizia e la restituzione grafica del rilievo effettuato il 17 marzo 2023, si evidenzia che la planimetria catastale dell'abitazione associata al subalterno 5 non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto: alcune porte interne risultano in posizione leggermente spostata, il ripostiglio ha una diversa conformazione, la camera da letto indicata nella planimetria catastale con "1" è rappresentata con un rettangolo regolare mentre nella realtà ha una pianta pentagonale irregolare e l'adiacente balcone a forma di "L" è in realtà più piccolo con forma rettangolare. Inoltre nella toponomastica l'u.i.u. è censita al numero civico 256 di circonvallazione Gianicolense anziché al corretto numero civico 254. Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di una variazione catastale per depositare la planimetria corretta e correggere la toponomastica.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è in mediocri condizioni in quanto le finiture e gli impianti sono obsoleti. Al momento del sopralluogo la caldaia dell'impianto autonomo di riscaldamento risultava non funzionante e sulle pareti di tamponatura si riscontravano fenomeni di condensa superficiale con formazione di muffe puntiformi.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre proprietà come indicato nel Regolamento di Condominio acquisito e allegato alla presente relazione.





SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

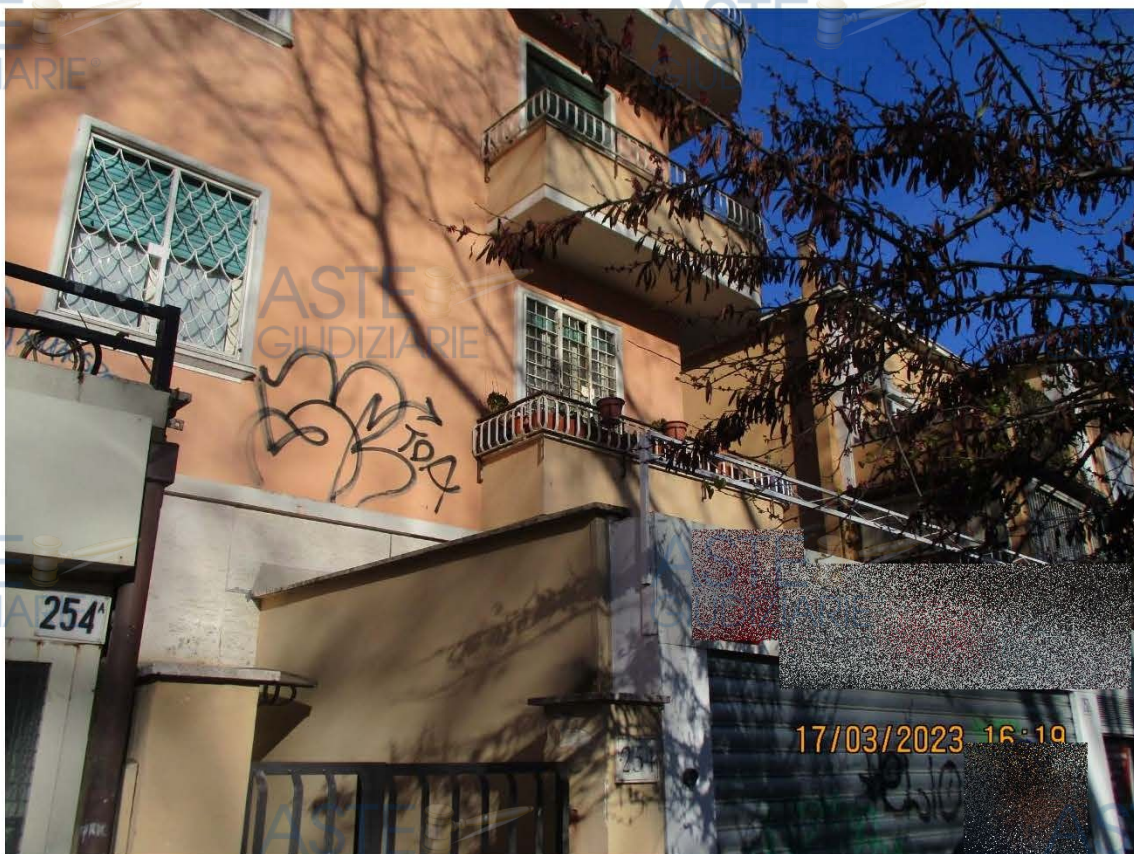
Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultate servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato condominiale con destinazione prevalente residenziale. La struttura portante è costituita da muratura portante con solai in putrelle e tavelloni. La copertura è di tipo piana e i paramenti sono intonacati e tinteggiati. Lo stabile condominiale è composto da un vano scala privo di impianto d'ascensore. L'appartamento in argomento ha una tripla esposizione a nord-est, a sud-est e sud-ovest, con affaccio a sud-ovest e prevalente a sud-est. Un ingresso-corridoio collega tutti i vani dell'immobile: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e due camere da letto. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato con zoccolino perimetrale del medesimo materiale. Le pareti sono intonacate, rifinite a liscio e tinteggiate. Le pareti di bagno e cucina sono rivestite in maioliche di ceramica. Sono installati sotto traccia gli impianti elettrico, idrico, termoidraulico (riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a gas posta sul balcone), del gas, citofonico e TV. L'impianto elettrico, non rispondente alla normativa vigente, è comunque dotato di magnetotermico differenziale (salvavita). Gli infissi esterni sono in alluminio color bianco con vetrocamera e dotati di tapparelle in pvc e inferriate di sicurezza in ferro smaltato bianco. Le porte interne sono in legno lucidato e il portoncino d'ingresso è del tipo a doppia anta in legno massello con serratura di sicurezza. Il balcone del soggiorno si affaccia su circonvallazione Gianicolense.





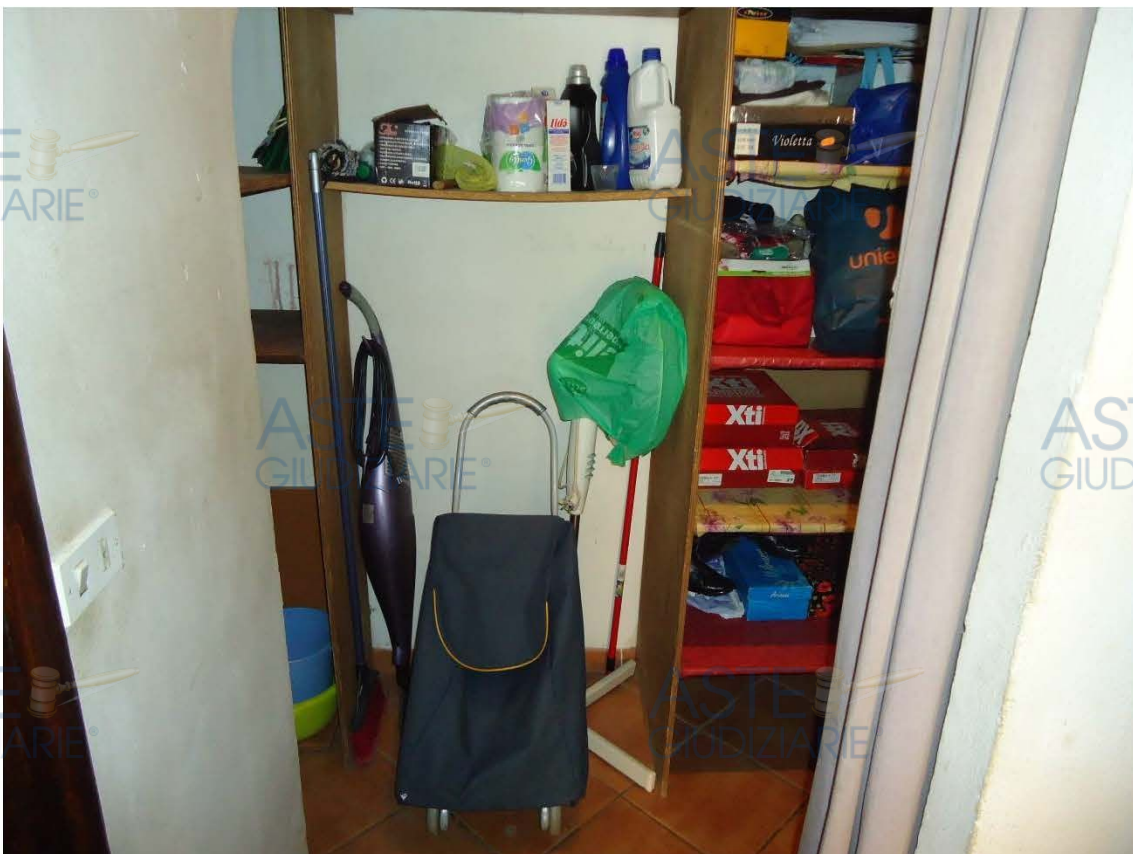
Facciata principale



Ingresso – corridoio



Ingresso - corridoio



Ripostiglio



Cucina



Bagno



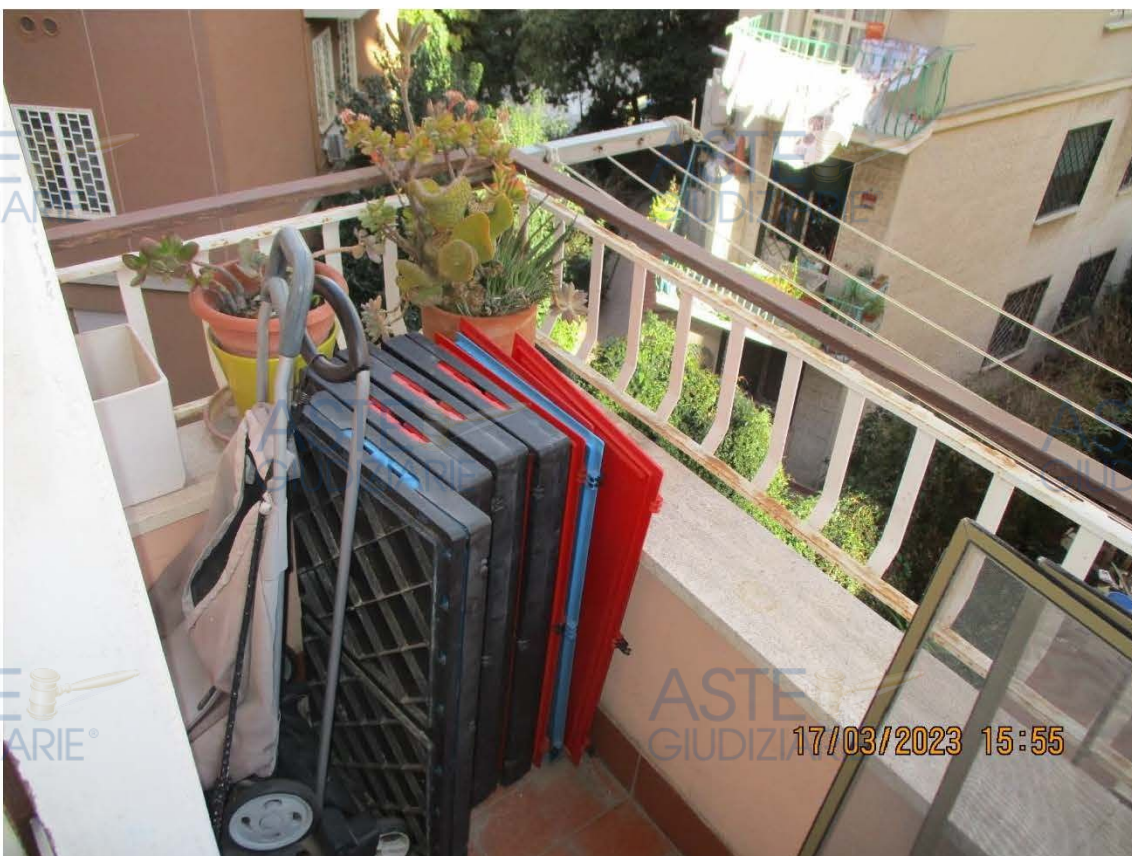
Camera da letto più piccola



Camera da letto



Balcone su circonvallazione Gianicolense



Balconcino

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, avvenuto in data 17 marzo 2023, l'appartamento in argomento risultava occupato dalla creditrice procedente, che vi abita senza titolo. Dovrà essere chiesta la liberazione al momento del decreto di trasferimento,

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1978	, nato a il , proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eraldo Bellucci	02/02/1978	3530	2100
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	25/02/1978	14145	11815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si evidenzia che sul compendio pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 1) ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1 in data 11 marzo 2005 al n. 8.097 di formalità a favore di **omissis** in forza di sentenza del Tribunale di Roma – Sezione Lavoro del 10 gennaio 2002 (per la somma complessiva di € 120.000 ed a garanzia di un debito di € 41.168,60);
- 2) ipoteca volontaria iscritta a Roma 1 in data 15 febbraio 2010 al n. 3.728 di formalità a favore **omissis**, a garanzia di un mutuo fondiario di € 100.000 della durata di anni 19 (scadenza ultima rata 3/12/2029);
- 3) atto di pignoramento trascritto a Roma 1 in data 18 luglio 1996 al n. 27.996 di formalità, a favore della **omissis**;
- 4) atto di pignoramento trascritto a Roma 1 in data 23 dicembre 2014 al n. 97.227 di formalità, a favore del medesimo creditore procedente;

5) atto di pignoramento trascritto a Roma 1 in data 11 settembre 2018 al n. 72.577 di formalità, a favore del medesimo creditore procedente.

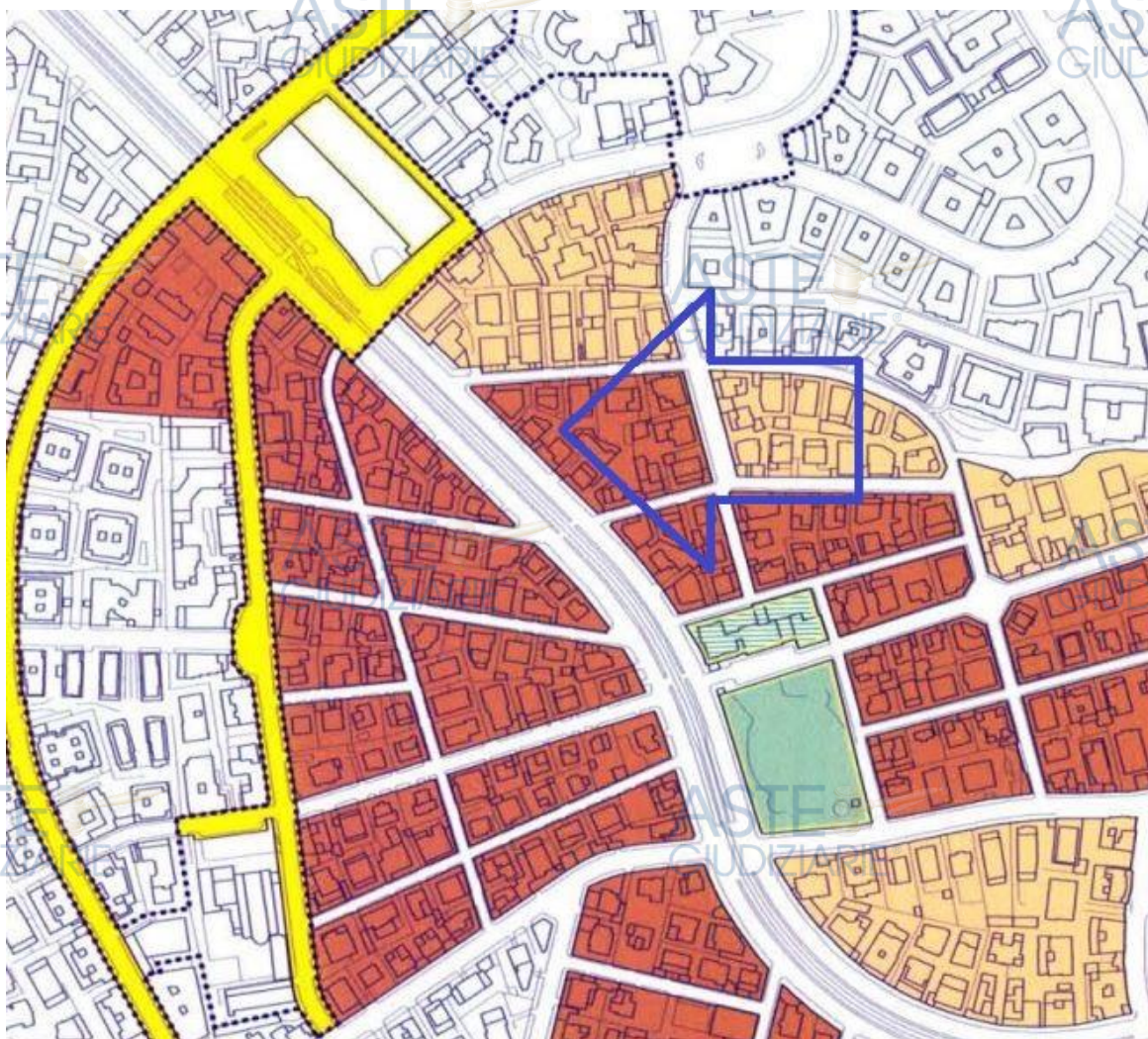
6) atto di pignoramento trascritto a Roma 1 in data 13 febbraio 2020 al n. 11.858 di formalità, a favore del medesimo creditore procedente.

7) atto di pignoramento trascritto a Roma 1 in data 03 novembre 2021 al n. 97.154 di formalità, a favore del medesimo creditore procedente.

La nota di iscrizione n. 2) indica che le formalità pregiudizievoli n. 1) e n. 3) sono relative a gravami privi di contenuto e non pregiudizievoli essendosi estinti a seguito di provvedimenti giudiziali passati in giudicato a fronte dei quali si sarebbe dovuto procedere alla loro cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso la sala visure del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibita, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 contenente "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08; ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma ricade in: 1. Sistemi e regole - Città storica, tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato.



Inoltre, secondo
Territoriale Paes
1025/2007: 1 PT



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



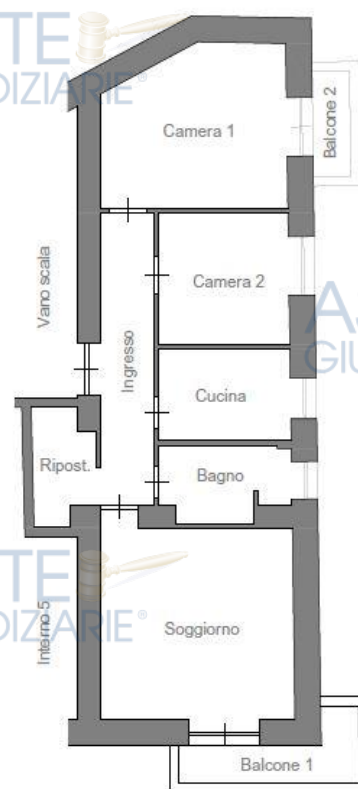
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 14

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità n. 206 del 28/09/1939. Sulla base degli elementi indicati sul portale del Comune di Roma Capitale – Archivio Licenze Agibilità, è stata presentata istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia del fascicolo dell'unico progetto presente dal 1932 ad oggi. L'Archivio ha permesso la visione del progetto prot. n. 25208 del 1938 e successiva variante prot. n. 10620 del 1939, relativi all'edificazione dell'intero fabbricato condominiale. Il numero civico riportato nei fascicoli progettuali, come anche per il certificato di abitabilità, era 148 anziché l'attuale 254. È emerso anche il prot. n. 20349 del 1952, relativo al civico n. 254, relativo però alla licenza di costruzione di una veranda sul terrazzo di pertinenza dell'interno 11 dello stabile.



Stralcio progetto approvato 1938 e variante 1939



Planimetria stato di fatto al 17.03.2023

A seguito del raffronto tra la planimetria progettuale dell'immobile oggetto della presente perizia e la restituzione grafica del rilievo effettuato il 17 marzo 2023, si evidenzia che il progetto dell'abitazione associata al subalterno 5 non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto: alcune porte interne risultano in posizione leggermente spostata, il ripostiglio ha una diversa conformazione, la camera da letto indicata nella planimetria catastale con "1" è rappresentata con un rettangolo regolare mentre nella realtà ha una pianta pentagonale irregolare e l'adiacente balcone a forma di "L" è in realtà più piccolo con forma rettangolare. Inoltre una camera da letto è di superficie calpestabile inferiore a 9 mq prescritti dal vigente Regolamento Edilizio di Roma Capitale. Quest'ultima opera non può essere sanata e la minor opera da eseguire per l'adeguamento normativo consiste nella demolizione e ricostruzione del tramezzo tra le due camere per ampliare la camera più piccola a scapito di quella più grande, con una spesa stimata in € 3.500,00. Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni (posizionamento delle porte e diversa conformazione del ripostiglio), la situazione si può sanare corrispondendo una sanzione

amministrativa pari ad € 1.000,00. Per ciò che concerne l'ampliamento "formale" della camera da letto di circa 3 mq rispetto alla sagoma riportata nella planimetria catastale e la riduzione della superficie del balcone adiacente, in applicazione della legge regionale n. 15 del 22 ottobre 2008 si dovrà corrispondere una sanzione pari al doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, ovverosia tre volte il valore della superficie incrementata, e una sanzione pari al triplo del costo di costruzione (in questo caso di demolizione) della parte difforme di balcone. Tenuto conto che il valore venale unitario dell'immobile è pari ad €/mq 3.340,00 e che il costo di costruzione per la modifica del terrazzo ammonta ad € 1.000,00, la relativa sanzione è pari a $(3 \text{ mq} \times 2 \times \text{€}/\text{mq} 3.340,00) + (3 \times \text{€} 1.000,00) = \text{€} 23.040,00$. Devono essere sommati inoltre gli onorari professionali per il tecnico incaricato di redigere la SCIA e la variazione catastale. Detti onorari possono essere complessivamente quantificati in ragione di € 4.500,00. Inoltre si devono contemplare le spese per i diritti di istruttoria comunali e catastali, che ammontano attualmente in complessivi € 551,24 (€ 501,24 per i diritti d'istruttoria della SCIA a sanatoria ed € 50,00 per i diritti catastali). Pertanto il costo complessivo per l'adeguamento e sanatoria dell'appartamento ammonta ad € 32.591,24.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

È presente l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto e depositato in data 23 marzo 2019 e registrato col prot. n. 227997.

Per gli impianti installati non sono stati forniti i relativi certificati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri condominiali insoluti della gestione dell'anno corrente all'aggiudicazione e dell'annualità precedente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie: € 850,00

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) - Circonvallazione Gianicolense 254 (catastalmente 256), interno 6, piano 1
100% di piena proprietà di appartamento sito a Roma, quartiere XII Gianicolense, in circonvallazione Gianicolense n. 254, interno 6, composto da: soggiorno, cucina, bagno, due camera da letto, ingresso e ripostiglio, per una superficie complessiva calpestabile pari a 69,7mq. Sono annessi due balconi di superficie calpestabile complessiva pari a 5,5 mq. L'appartamento è

ubicato al primo piano di uno stabile condominiale privo di impianto ascensore e in normali condizioni d'uso e manutenzione. L'appartamento, dotato di impianto autonomo di riscaldamento, è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. La zona è ben servita da attività commerciali, luoghi di culto, uffici pubblici, ospedali e trasporto pubblico sia su rotaia che su gomma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 458, Part. 19, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3

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

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - International Valuation Standards) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'abitazione in argomento, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico il mq di superficie commerciale. Il valore medio unitario, relativamente a beni comparabili a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di una indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alle quotazioni riportate dai seguenti listini immobiliari, quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Roma e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma a cura della CCIAA di Roma. Inoltre si sono analizzati gli asking price della zona ed effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 di atti di compravendita recenti di beni comparabili. In particolare sono stati rilevate cinque compravendite di appartamenti nel raggio di 300 m dall'immobile oggetto di stima:

- 1) nel gennaio 2022 un'abitazione A/2 in via Giacomo Corradi n. 4 di 38 mq è stata compravenduta ad € 130.000;
- 2) nel maggio 2022 un'abitazione A/2 in via Lorenzo Vidaschi n. 14/F di 69 mq è stata compravenduta ad € 215.000;
- 3) nel dicembre 2022 un'abitazione A/2 in via Lorenzo Vidaschi snc di 93 mq è stata compravenduta ad € 270.000;
- 4) nell'ottobre 2022 un'abitazione A/2 in via Lorenzo Vidaschi snc di 74 mq è stata compravenduta ad € 320.000;
- 5) nel settembre 2022 un'abitazione A/2 in via Lorenzo Vidaschi snc di 104,65 mq è stata compravenduta ad € 330.000.

Dalle ricerche effettuate emerge che il valore medio unitario per l'immobile oggetto di stima è pari ad €/mq 3.340,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense 254, interno 6, piano 1	78,18 mq	3.340,00 €/mq	€ 261.121,20	100,00	€ 261.121,20
Valore di stima:					€ 261.121,20

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando che trattasi di un edificio realizzato in data antecedente alla legge "fondamentale" dell'urbanistica e privo di certificato di agibilità, nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato sarà pari ad € 26.112,12 (€ 261.121,20 x 10%). Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€ 261.121,20 -
Oneri per la regolarizzazione urbanistica-edilizia	€ 32.591,24 -
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€ <u>26.112,12</u> =
Valore piena proprietà immobile libero =	€ 202.417,84 in c.t. pari ad € 202.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi.

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 11/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Geom. Fabrizio Angelilli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Ortofoto con sovrapposto lo stralcio di foglio catastale
- ✓ Certificato contestuale anagrafico dell'esecutato
- ✓ Visura catastale
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Elaborato planimetrico stato di fatto
- ✓ Regolamento di condominio
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Ricerche di mercato
- ✓ Attestato di Prestazione Energetica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense 256, interno 6, piano 1

100% di piena proprietà di appartamento sito a Roma, quartiere XII Gianicolense, in circonvallazione Gianicolense n. 254 (catastalmente n. 256), interno 6, composto da: soggiorno, cucina, bagno, due camera da letto, ingresso e ripostiglio, per una superficie complessiva calpestabile pari a 69,7mq. Sono annessi due balconi di superficie calpestabile complessiva pari a 5,5 mq. L'appartamento è ubicato al primo piano di uno stabile condominiale privo di impianto ascensore e in normali condizioni d'uso e manutenzione. L'appartamento, dotato di impianto autonomo di riscaldamento, è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. La zona è ben servita da attività commerciali, luoghi di culto, uffici pubblici, ospedali e trasporto pubblico sia su rotaia che su gomma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 458, Part. 19, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) 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 dotato di certificato di agibilità n. 206 del 28/09/1939. Sulla base degli elementi indicati sul portale del Comune di Roma Capitale – Archivio Licenze Agibilità, è stata presentata istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia del fascicolo dell'unico progetto presente dal 1932 ad oggi. L'Archivio ha permesso la visione del progetto prot. n. 25208 del 1938 e successiva variante prot. n. 10620 del 1939, relativi all'edificazione dell'intero fabbricato condominiale. L'immobile presenta degli abusi sanabili per i quali si rimanda alla perizia immobiliare.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense 254 (catastalmente n. 256), interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 458, Part. 19, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	78,18 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è in mediocri condizioni in quanto le finiture e gli impianti sono obsoleti. sulle pareti di tamponatura si riscontravano fenomeni di condensa superficiale con formazione di muffe puntiformi.		
Descrizione:	100% di piena proprietà di appartamento sito a Roma, quartiere XII Gianicolense, in circonvallazione Gianicolense n. 254 (catastalmente n. 256), interno 6, composto da: soggiorno, cucina, bagno, due camera da letto, ingresso e ripostiglio, per una superficie complessiva calpestabile pari a 69,7mq. Sono annessi due balconi di superficie calpestabile complessiva pari a 5,5 mq. L'appartamento è ubicato al primo piano di uno stabile condominiale privo di impianto ascensore e in normali condizioni d'uso e manutenzione. L'appartamento, dotato di impianto autonomo di riscaldamento, è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. La zona è ben servita da attività commerciali, luoghi di culto, uffici pubblici, ospedali e trasporto pubblico sia su rotaia che su gomma.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero dopo l'aggiudicazione		