TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brandi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 1095/2018 del R.G.E.

promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena SPA (SIENA NPL 2018 srl)
Codice fiscale: 00884060526

contro

****
****

****

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 1 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto 1 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1095/2018 del R.G.E. 13
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 679.150,00 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Brandi Tiziana, con studio in Via Vallombrosa, 32 - 00135 - Roma (RM), email titti.brandi@gmail.com, PEC arch.ti.brandi@pec.archrm.it, Tel. 339 7644680, Fax 06 97255700, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 DI MEZZOCAMMINO 107, edificio A, scala A, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

TRATTASI DI UN'UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI UNO STABILE SITO IN ROMA - VIA DI MEZZOCAMMINO N.107, EDIFICATO NEI PRIMI ANNI '80 ED UBICATO AI MARGINI DEL QUARTIERE RESIDENZIALE '" VILLAGGIO AZZURRO-TOR DEI CENCI", NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELLO SVINCOLO PER VIA CRISTOFORO COLOMBO E A CIRCA 2 KM AL DI FUORI DEL G.R.A.
SI TROVA IN UN AMBITO CARATTERIZZATO DA AMPI SPAZI VERDI, SEBBENE SU UNA STRADA DI INTENSO TRAFFICO VEICOLARE. L'EDIFICIO E' COMPOSTO DA 2 PIANI FUORI TERRA E COPERTURA A TETTO E CON SOTTOSTANTE PIANO AUTORIMESSA.
LE FINITURE ESTERNE (IL RIVESTIMENTO DELLE FACCIATE E' IN CORTINA) ED INTERNE DEGLI SPAZI CONOMINIALI DEFINISCONO LA TIPOLOGIA CIVILE DELLA COSTRUZIONE,LA QUALE SI TROVA IN UNO STATO CONSERVATIVO ORDINARIO,AD ECCEZIONE DI ALCUNI BALCONI SUI QUALI SONO STATI RISCONTRATI EVIDENTI SEGNI DI INFILTRAZIONI DI ACQUA METEORICA SUI SOFFITTI DEI BALCONI SOVRASTANTI L'IMMOBILE.
NEL GIARDINO DI PROPRIETA E' PRESENTE UNA PISCINA SCOPERTA AD USO ESCLUSIVO (si suppone di circa 30 mq)
IN ULTIMO SI RILEVANO DUE PICCOLI AMPIAMENTI (VERANDE) , PER I QUALI NON RISULTA ALCUN TITOLO EDILIZIO ; PERTANTO AI FINI ESTIMASTIVI NON SARANNO PRESI IN CONSIDERAZIONE, MA SARA' QUANTIFICATO ALL'INCIRCA IL COSTO PER IL RIPRISTINO.

L'IMMOBILE, OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' INDIVIDUATO CON INTERNO 3 ED È UBICATO AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO SOPRADESCRITTO, CON ENTRATA PEDONALE N.107 (COMUNE AGLI ALTRI CONDOMINI) ED UN ENTRATA CARRABILE AL CIVICO 101 ,DI PROPRIETA' ESCLUSIVA.
- LA PROPRIETA' E' COMPOSTA DA UN APPARTAMENTO ED UN GIARDINO DI PROPRIETA' DI CIRCA 1000 MQ.
L'ABITAZIONE RISULTA IN UN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE ED E' COMPOSTA DA : INGRESSO-SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE APERTA SUL SOGGIORNO, TRE CAMERE, DUE BAGNI (DI CUI UNO, IL PIU' GRANDE, DIRETTAMENTE ACCESSIBILE DALLA CAMERA DA LETTO PADRONALE, CHE E' ANCHE DOTATA DI STANZA GUARDAROBA).
LE RIFINITURE INTERNE DELL'APPARTAMENTO SI RITENGONO DI MEDIO LIVELLO E NELL'INSIEME L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO CONSERVATIVO.
GLI INFISSI IN ALLUMINIO IN VETROCAMERA,IMPIANTO TERMOAUTONOMO E PROVVISTO DI IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO A SPLIT.
I PAVIMENTI SONO IN PARQUET NELLA ZONA NOTTE E IN PIETRA NATURALE NEL SOGGIORNO CUCINA.
L'APPARTAMENTO SI AFFACCIA SUL GIARDINO SU TUTTI I TRE LATI, DOTATO DI UN BEL PORTICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

PRATICABILE CHE SI AFFACCIA SULLA PISCINA DI PROPRIETA'.IL GIARDINO E' MOLTO BEN TENUTO E COMPRENDE ANCHE UNA ZONA PARCHEGGIO PER DUE MACCHINE.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 107, edificio A, scala A, interno 3, piano T

TITOLARITÀ

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

- ********* (Proprietà 1/1)
  ****

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

- ********* (Proprietà 1/1)

CONFINI

ANDRONE CONDOMINIALE APERTO - VIA DI MEZZOCAMMINO - DISTACCHI - ALTRO APPARTAMENTO.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	2,80 m	Terra
Giardino	1000,00 mq	1000,00 mq	0,18	180,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	340,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	340,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/01/1988** al **15/12/1989**	*********	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 942, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 772,10 Piano T Graffato 942
Dal **15/12/1989** al **23/12/2011**	*********	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 942, Sub. 4 / 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 772,10
Dal **23/12/2011** al **09/06/2018**	*********	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 942, Sub. 4 / 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 772,10

NELLA VISURA CATASTALE STORICA E' RIPORTATO CHE *** ERA INTESTATARIA DAL 20/12/90.
INVERO QUESTA E' LA DATA DI INTRODUZONE AGLI ATTI CATASTALI DELL'ACCATASTAMENTO PROTOCOLLO N.102888/88, DI CUI PERO' NON E' RISCONTRABILE LA DATA DI PRESENTAZIONE.
PER CUI, POICHE' IL PROGRAMMA RICHIEDE NECESSARIAMENTE UNA DATA DI RIFERIMENTO, SI E' CONVENZIONALMENTE INDICATA LA DATA DEL 02/01/1988.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	942	4/7	6	A2	4	6,5	164 mq	772,1 €	Terra	

Corrispondenza catastale

ALL'ATTO DEL SOPRALUOGO SONO STATI RINVENUTI DUE LOCALI VERANDA , CHE NON RISULTEREBBERO CONDONATI, FACILMENTE ELIMINABILI.

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO RISULTA ESSERE IN BUONO STATO CONSERVATIVO, SI PRESUME CON RECENTE RISTRUTTURAZIONE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

LO STATO MANUTENTIVO DELLO STABILE,IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE PIGNORATO,RISULTA ESSERE IN MEDIOCRI CONDIZIONI.
LE FINITURE ESTERNE (IL RIVESTIMENTO DELLE FACCIATE E' IN CORTINA) ED INTERNE DEGLI SPAZI CONOMINIALI DEFINISCONO LA TIPOLOGIA CIVILE DELLA COSTRUZIONE,LA QUALE SI TROVA IN UNO STATO CONSERVATIVO ORDINARIO.
IL FABBRICATO IN CORTINA SI TROVA IN BUONO STATO CONSERVATIVO. CIONONOSTANTE, DURANTE IL SOPRALLUOGO, SI SONO RISCONTRATI EVIDENTI SEGNI DI INFILTRAZIONI DI ACQUA METEORICA SUI SOFFITTI DEI BALCONI SOVRASTANTI L'IMMOBILE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- PAVIMENTAZIONE INTERNA : PARQUET E PIETRA NATURALE.
- TERRENO ESCLUSIVO : GIARDINO DI CIRCA 1000 MQ CON PISCINA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA, IN PARTE COPERTO CON PORTICO.
- POSTO AUTO : SCOPERTO NEL GIARDINO DI PROPRIETA' PER DUE MACCHINE PIU' UNO SCOOTER.
-INFISSI : IN ALLUMINIO IN VETROCAMERA.
- IMPIANTO : TERMOAUTONOMO E PROVVISTO DI IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO A SPLIT.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA SIGNORA ********* , (NATA ********* E *********) CHE HA STIPULATO UN ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE DEL 15.12.2017 E AVENTE UNA DURATA DI ANNI 15 .

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 05/06/1978 al 29/12/1989</td><td rowspan="8">*********</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 29/12/1989 al</td><td>*********</td><td colspan="4">ATTO DI FUSIONE</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

29/12/2011	*********	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO ACHILLE DE MARTINO	15/12/1989	127255	17801
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			29/12/1989	119950	68491
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/12/2011** al **09/06/2018**	*********	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO PAOLO FENOALTEA	23/12/2011	21990	13484
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA	29/12/2011	14561	93464
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE AGARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a ROMA il 29/12/2011
  Reg. gen. 145613 - Reg. part. 27897
  Importo: € 300,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
  Trascritto a ROMA il 29/12/2011
  Reg. gen. 145612 - Reg. part. 93464
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
  Trascritto a ROMA il 20/12/2017
  Reg. gen. 148475 - Reg. part. 100906
- **PIGNOAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 24/07/2018
  Reg. gen. 88714 - Reg. part. 62397
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

Oneri di cancellazione

300 MILE EURO E' QUANTO E' STIPULATO DAL MUTUO??? NON E' 600 ???

SI METTE TRASCRIZIONE NELLA PROVENIENZA VENTENNALE? O LA DATA DELLA TRASCRIZIONE?

NORMATIVA URBANISTICA

IN BASE ALLE PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE, L'IMMOBILE RICADE NEL "SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA CONSOLIDATA" NELL AMBITO DEI " TESSUTI DI ESPANSIONE 800sca A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA - T3" .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

PREMESSO CHE E' STATO RICHIESTO AL DIPARTIMENTO DI URBANISTICA- UFFICIO ARCHIVIO-, IL PROGETTO EDILIZIO, E CHE LA SCRIVENTE E' IN ATTESA DI ESITO DELLA RICHIESTA X ACCESSO AGLI ATTI, AL FINE DI VERIFICARE LA LEGITTIMITA' EDILIZIA,
IN BASE ALLE DICHIARAZIONI RESE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA (NOTAIO PAOLO FENOALTEA DEL 23/12/2011 REP.N.21990/13484 TRASCRITTO IL 29/12/2011 AI NN.145612/93464) CON IL QUALE LA SOCIETA' ********* " ACQUISTA L'IMMOBILE IN TRATTAZIONE, SI RILEVA CHE :
LA COSTRUZIONE E' STATA EDIFICATA CON PROGETTO PROT.N.26380 DEL 1975 DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.1005/c del 05/06/1978 E SUCCESSIVA VARIANTE PROTOCOLLO N. 38329 DEL 1980 DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 714/c del 19/04/1982.
E SI RILEVA CHE : DETTO FABBRICATO HA CONSEGUITO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.57 DEL 28.02.1983.
SI PRECISA,INFINE, CHE NEL MEDESIMO IMMOBILE SONO STATE RILEVATE DUE OPERE PRIVE DI REGOLARE TITOLO EDILIZIO ABITATIVO, REALIZZATE IN EPOCA INCERTA, CONSISTENTI IN DUE VERANDE IN ALLUMINIO REALIZZATE IN CORRISPONDENZA DEI SOTTO BALCONI.
SULLA PISCINA NON SI E' RINVENUTA ALCUNA DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA REGOLARITA' EDILIZIA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'AMMINISTRATORE DELLO STABILE DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE IN ESAME E' IL********* ********* A CUI SONO STATE RICHIESTE DA TEMPO LE INFORMAZIONI SUGLI ONERI CONDOMINIALI GRAVANTI SUL SUINDICATO IMMOBILE.
L'ESPERTO STIMATORE E' IN ATTESA DI RISCONTRO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 107, edificio A, scala A, interno 3, piano T
  TRATTASI DI UN'UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI UNO STABILE SITO IN ROMA - VIA DI MEZZOCAMMINO N.107, EDIFICATO NEI PRIMI ANNI '80 ED UBICATO AI MARGINI DEL QUARTIERE RESIDENZIALE '" VILLAGGIO AZZURRO-TOR DEI CENCI", NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELLO SVINCOLO PER VIA CRISTOFORO COLOMBO E A CIRCA 2 KM AL DI FUORI DEL G.R.A. SI TROVA IN UN AMBITO CARATTERIZZATO DA AMPI SPAZI VERDI, SEBBENE SU UNA STRADA DI INTENSO TRAFFICO VEICOLARE. L'EDIFICIO E' COMPOSTO DA 2 PIANI FUORI TERRA E COPERTURA A TETTO E CON SOTTOSTANTE PIANO AUTORIMESSA. LE FINITURE ESTERNE (IL RIVESTIMENTO DELLE FACCIATE E' IN CORTINA) ED INTERNE DEGLI SPAZI CONOMINIALI DEFINISCONO LA TIPOLOGIA CIVILE DELLA COSTRUZIONE,LA QUALE SI TROVA IN UNO STATO CONSERVATIVO ORDINARIO,AD ECCEZIONE DI ALCUNI BALCONI SUI QUALI SONO STATI RISCONTRATI EVIDENTI SEGNI DI INFILTRAZIONI DI ACQUA METEORICA SUI SOFFITTI DEI BALCONI SOVRASTANTI L'IMMOBILE. NEL GIARDINO DI PROPRIETA E' PRESENTE UNA PISCINA SCOPERTA AD USO ESCLUSIVO (si suppone di circa 30 mq) IN ULTIMO SI RILEVANO DUE PICCOLI AMPIAMENTI (VERANDE) , PER I QUALI NON RISULTA ALCUN TITOLO EDILIZIO ; PERTANTO AI FINI ESTIMASTIVI NON SARANNO PRESI IN CONSIDERAZIONE, MA SARA' QUANTIFICATO ALL'INCIRCA IL COSTO PER IL RIPRISTINO. L'IMMOBILE, OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' INDIVIDUATO CON INTERNO 3 ED È UBICATO AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO SOPRADESCRITTO, CON ENTRATA PEDONALE N.107 (COMUNE AGLI ALTRI CONDOMINI) ED UN ENTRATA CARRABILE AL CIVICO 101 ,DI PROPRIETA' ESCLUSIVA. - LA PROPRIETA' E' COMPOSTA DA UN APPARTAMENTO ED UN GIARDINO DI PROPRIETA' DI CIRCA 1000 MQ. L'ABITAZIONE RISULTA IN UN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE ED E' COMPOSTA DA : INGRESSO-SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE APERTA SUL SOGGIORNO, TRE CAMERE, DUE BAGNI (DI CUI UNO, IL PIU' GRANDE, DIRETTAMENTE ACCESSIBILE DALLA CAMERA DA LETTO PADRONALE, CHE E' ANCHE DOTATA DI STANZA GUARDAROBA). LE RIFINITURE INTERNE DELL'APPARTAMENTO SI RITENGONO DI MEDIO LIVELLO E NELL'INSIEME L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO CONSERVATIVO. GLI INFISSI IN ALLUMINIO IN VETROCAMERA,IMPIANTO TERMOAUTONOMO E PROVVISTO DI IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO A SPLIT. I PAVIMENTI SONO IN PARQUET NELLA ZONA NOTTE E IN PIETRA NATURALE NEL SOGGIORNO CUCINA. L'APPARTAMENTO SI AFFACCIA SUL GIARDINO SU TUTTI I TRE LATI, DOTATO DI UN BEL PORTICO PRATICABILE CHE SI AFFACCIA SULLA PISCINA DI PROPRIETA'.IL GIARDINO E' MOLTO BEN TENUTO E

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

COMPRENDE ANCHE UNA ZONA PARCHEGGIO PER DUE MACCHINE.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 942, Sub. 4/7, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 799.000,00
DA I RILEVAMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILIARE.IT) SONO STATE REPERITE 2 PROPOSTE IMMOBILIARI , UBICATE NEL MEDESIMO COMPLESSO IMMOBILIARE DELL'IMMOBILE IN TRATTAZIONE E SONO :
- APPARTAMENTO DI 85 MQ. E POSTO AL PIANO PRIMO CON SOVRASTANTE MANSARDA ABITABILE OFFERTO IN VENDITA A 265 MILA EURO,COMPRENSIVO DI POSTO AUTO COPERTO. PREZZO UNITARIO DI 3.117 €/MQ.
- APPARTAMENTO DI 100 MQ POSTO PIANO RIALZATO (PRIMO) CON SOVRASTANTE MANSARDA ABITABILE, OFFERTO IN VENDITA A 268 MILA EURO, COMPRENSIVO DI BOX AUTO DI 20 MQ. PREZZO UNITARIO DI A 2680/MQ.
- NELLE IMMEDIATE VICINANZE (VIA DI MEZZOCAMMINO, 169) SONO PROPOSTI IN VENDITA ALCUNI APPARTAMENTI DI AMPIA METRATURA (160 MQ CIRCA) DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE, POSTI AI PIANI ALTI (2°-3°) IN UN COMPLESSO DI PALAZZINE A QUATTRO PIANI , TIPOLOGICAMENTE DIFFERENTI RISPETTO A QUELLA IN TRATTAZIONE , MEDIAMENTE AD UN PREZZO UNITARIO DI CIRCA 2300 EURO/MQ.
- L'O.M.I. EDITO DALLA AGENZIA DELLE ENTRATE (PRIMO SEMESTRE 2019) RIFERISCE CHE PER ABITAZIONI CIVILI E/O APPARTAMENTI IN VILLINO, IL PREZZO VARIA DA UN MINIMO DI 1550/MQ AD UN MAX DI 2400/MQ.
TENUTO CONTO CHE LA CONGIUNTURA ECONOMICA NEGATIVA CHE ORMAI PERDURA ORMAI DA UN DECENNIO HA FORTEMENTE INFLUENZATO IL MERCATO IMMOBILIARE, CONFERENDO ALLO STESSO UNA ISTABILITA' ANCHE NELLE PROPOSTE IMMOBILIARI DI VENDITA, LADDOVE SI RILEVANO VALORI DISOMOGENEI PER UNITA' IMMOBILIARI SIMILI, PER TIPOLOGIA CONTESTO UBICAZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE, SI RITIENE PERTANTO CONGRUO APPLICARE, ANCHE IN RELAZIONI ALLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'APPARTAMENTO IN TRATTAZIONE (160 MQ COMMERCIALI, STATO CONSERVATIVO BUONO, AMPIO GIARDINO DI 1000 MQ CON PISCINA E PARCHEGGIO) UN VALORE MEDIO PRUDENZIALE DI EURO 2350/MQ,IN CONSIDERAZIONE CHE I VALORI RILEVATI COMPRENDONO IL MARGINE DI TRATTABILITA' CHE SI INNESCA DURANTE UNA TRATTATIVA DI VENDITA RISPETTO AI PREZZI DI"VETRINA".
SI PRECISA CHE IL VALORE UNITARIO ADOTTATO TIENE CONTO DEI MODESTI COSTI DI RIPRISTINO PER LA DEMOLIZIONE DELLE DUE VERANDINE REALIZZATE SENZA TITOLO EDILIZIO,CHE SI STIMANO AL'INCIRCA DI 5 MILA EURO.

340,00 X 2350 = 799 MILA EURO
799.000 - 15% = 679.150 MILA EURO

IL VALORE COMMERCIALE COMPRENDE ANCHE LA PISCINA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 107, edificio A, scala	340,00 mq	2.350,00 €/mq	€ 799.000,00	100,00%	€ 799.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

A, interno 3, piano T					
				Valore di stima:	€ 799.000,00

Valore di stima: € 799.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RIDUZIONE PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CAT E REALE-ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI E RIMB.EVENT .SPESE COND. NEL BIENNIO PRIMA VEND.	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 679.150,00**

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 21/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Brandi Tiziana

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 107, edificio A, scala A, interno 3, piano T
TRATTASI DI UN'UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI UNO STABILE SITO IN ROMA - VIA DI MEZZOCAMMINO N.107, EDIFICATO NEI PRIMI ANNI '80 ED UBICATO AI MARGINI DEL QUARTIERE RESIDENZIALE '" VILLAGGIO AZZURRO-TOR DEI CENCI", NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELLO SVINCOLO PER VIA CRISTOFORO COLOMBO E A CIRCA 2 KM AL DI FUORI DEL G.R.A. SI TROVA IN UN AMBITO CARATTERIZZATO DA AMPI SPAZI VERDI, SEBBENE SU UNA STRADA DI INTENSO TRAFFICO VEICOLARE. L'EDIFICIO E' COMPOSTO DA 2 PIANI FUORI TERRA E COPERTURA A TETTO E CON SOTTOSTANTE PIANO AUTORIMESSA. LE FINITURE ESTERNE (IL RIVESTIMENTO DELLE FACCIATE E' IN CORTINA) ED INTERNE DEGLI SPAZI CONOMINIALI DEFINISCONO LA TIPOLOGIA CIVILE DELLA COSTRUZIONE,LA QUALE SI TROVA IN UNO STATO CONSERVATIVO ORDINARIO,AD ECCEZIONE DI ALCUNI BALCONI SUI QUALI SONO STATI RISCONTRATI EVIDENTI SEGNI DI INFILTRAZIONI DI ACQUA METEORICA SUI SOFFITTI DEI BALCONI SOVRASTANTI L'IMMOBILE. NEL GIARDINO DI PROPRIETA E' PRESENTE UNA PISCINA SCOPERTA AD USO ESCLUSIVO (si suppone di circa 30 mq) IN ULTIMO SI RILEVANO DUE PICCOLI AMPIAMENTI (VERANDE) , PER I QUALI NON RISULTA ALCUN TITOLO EDILIZIO ; PERTANTO AI FINI ESTIMASTIVI NON SARANNO PRESI IN CONSIDERAZIONE, MA SARA' QUANTIFICATO ALL'INCIRCA IL COSTO PER IL RIPRISTINO. L'IMMOBILE, OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' INDIVIDUATO CON INTERNO 3 ED È UBICATO AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO SOPRADESCRITTO, CON ENTRATA PEDONALE N.107 (COMUNE AGLI ALTRI CONDOMINI) ED UN ENTRATA CARRABILE AL CIVICO 101 ,DI PROPRIETA' ESCLUSIVA. - LA PROPRIETA' E' COMPOSTA DA UN APPARTAMENTO ED UN GIARDINO DI PROPRIETA' DI CIRCA 1000 MQ. L'ABITAZIONE RISULTA IN UN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE ED E' COMPOSTA DA : INGRESSO-SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE APERTA SUL SOGGIORNO, TRE CAMERE, DUE BAGNI (DI CUI UNO, IL PIU' GRANDE, DIRETTAMENTE ACCESSIBILE DALLA CAMERA DA LETTO PADRONALE, CHE E' ANCHE DOTATA DI STANZA GUARDAROBA). LE RIFINITURE INTERNE DELL'APPARTAMENTO SI RITENGONO DI MEDIO LIVELLO E NELL'INSIEME L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO CONSERVATIVO. GLI INFISSI IN ALLUMINIO IN VETROCAMERA,IMPIANTO TERMOAUTONOMO E PROVVISTO DI IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO A SPLIT. I PAVIMENTI SONO IN PARQUET NELLA ZONA NOTTE E IN PIETRA NATURALE NEL SOGGIORNO CUCINA. L'APPARTAMENTO SI AFFACCIA SUL GIARDINO SU TUTTI I TRE LATI, DOTATO DI UN BEL PORTICO PRATICABILE CHE SI AFFACCIA SULLA PISCINA DI PROPRIETA'.IL GIARDINO E' MOLTO BEN TENUTO E COMPRENDE ANCHE UNA ZONA PARCHEGGIO PER DUE MACCHINE.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 942, Sub. 4/7, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IN BASE ALLE PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE, L'IMMOBILE RICADE NEL "SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA CONSOLIDATA" NELL AMBITO DEI " TESSUTI DI ESPANSIONE 800sca A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA - T3" .

Prezzo base d'asta: **€ 679.150,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1095/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 679.150,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 107, edificio A, scala A, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 942, Sub. 4/7, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	340,00 mq
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO RISULTA ESSERE IN BUONO STATO CONSERVATIVO, SI PRESUME CON RECENTE RISTRUTTURAZIONE. LO STATO MANUTENTIVO DELLO STABILE,IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE PIGNORATO,RISULTA ESSERE IN MEDIOCRI CONDIZIONI. LE FINITURE ESTERNE (IL RIVESTIMENTO DELLE FACCIATE E' IN CORTINA) ED INTERNE DEGLI SPAZI CONOMINIALI DEFINISCONO LA TIPOLOGIA CIVILE DELLA COSTRUZIONE,LA QUALE SI TROVA IN UNO STATO CONSERVATIVO ORDINARIO. IL FABBRICATO IN CORTINA SI TROVA IN BUONO STATO CONSERVATIVO. CIONONOSTANTE, DURANTE IL SOPRALLUOGO, SI SONO RISCONTRATI EVIDENTI SEGNI DI INFILTRAZIONI DI ACQUA METEORICA SUI SOFFITTI DEI BALCONI SOVRASTANTI L'IMMOBILE.		
Descrizione:	TRATTASI DI UN'UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI UNO STABILE SITO IN ROMA - VIA DI MEZZOCAMMINO N.107, EDIFICATO NEI PRIMI ANNI '80 ED UBICATO AI MARGINI DEL QUARTIERE RESIDENZIALE '" VILLAGGIO AZZURRO-TOR DEI CENCI", NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELLO SVINCOLO PER VIA CRISTOFORO COLOMBO E A CIRCA 2 KM AL DI FUORI DEL G.R.A. SI TROVA IN UN AMBITO CARATTERIZZATO DA AMPI SPAZI VERDI, SEBBENE SU UNA STRADA DI INTENSO TRAFFICO VEICOLARE. L'EDIFICIO E' COMPOSTO DA 2 PIANI FUORI TERRA E COPERTURA A TETTO E CON SOTTOSTANTE PIANO AUTORIMESSA. LE FINITURE ESTERNE (IL RIVESTIMENTO DELLE FACCIATE E' IN CORTINA) ED INTERNE DEGLI SPAZI CONOMINIALI DEFINISCONO LA TIPOLOGIA CIVILE DELLA COSTRUZIONE,LA QUALE SI TROVA IN UNO STATO CONSERVATIVO ORDINARIO,AD ECCEZIONE DI ALCUNI BALCONI SUI QUALI SONO STATI RISCONTRATI EVIDENTI SEGNI DI INFILTRAZIONI DI ACQUA METEORICA SUI SOFFITTI DEI BALCONI SOVRASTANTI L'IMMOBILE. NEL GIARDINO DI PROPRIETA E' PRESENTE UNA PISCINA SCOPERTA AD USO ESCLUSIVO (si suppone di circa 30 mq) IN ULTIMO SI RILEVANO DUE PICCOLI AMPIAMENTI (VERANDE) , PER I QUALI NON RISULTA ALCUN TITOLO EDILIZIO ; PERTANTO AI FINI ESTIMASTIVI NON SARANNO PRESI IN CONSIDERAZIONE, MA SARA' QUANTIFICATO ALL'INCIRCA IL COSTO PER IL RIPRISTINO. L'IMMOBILE, OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' INDIVIDUATO CON INTERNO 3 ED È UBICATO AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO SOPRADESCRITTO, CON ENTRATA PEDONALE N.107 (COMUNE AGLI ALTRI CONDOMINI) ED UN ENTRATA CARRABILE AL CIVICO 101 ,DI PROPRIETA' ESCLUSIVA. - LA PROPRIETA' E' COMPOSTA DA UN APPARTAMENTO ED UN GIARDINO DI PROPRIETA' DI CIRCA 1000 MQ. L'ABITAZIONE RISULTA IN UN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE ED E' COMPOSTA DA : INGRESSO-SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE APERTA SUL SOGGIORNO, TRE CAMERE, DUE BAGNI (DI CUI UNO, IL PIU' GRANDE, DIRETTAMENTE ACCESSIBILE DALLA CAMERA DA LETTO PADRONALE, CHE E' ANCHE DOTATA DI STANZA GUARDAROBA). LE RIFINITURE INTERNE DELL'APPARTAMENTO SI RITENGONO DI MEDIO LIVELLO E NELL'INSIEME L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO CONSERVATIVO. GLI INFISSI IN ALLUMINIO IN VETROCAMERA,IMPIANTO TERMOAUTONOMO E PROVVISTO DI IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO A SPLIT. I PAVIMENTI SONO IN PARQUET NELLA ZONA NOTTE E IN PIETRA NATURALE NEL SOGGIORNO CUCINA. L'APPARTAMENTO SI AFFACCIA SUL GIARDINO SU TUTTI I TRE LATI, DOTATO DI UN BEL PORTICO PRATICABILE CHE SI AFFACCIA SULLA PISCINA DI PROPRIETA'.IL GIARDINO E' MOLTO BEN TENUTO E COMPRENDE ANCHE UNA ZONA PARCHEGGIO PER DUE MACCHINE.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736