

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carmazzi Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 1351/2019
+ 974 / 2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1351/2019 + 974/2023 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 354.510,00	24

Con Provvedimento del 21/11/2024 il sottoscritto Arch. Carmazzi Carolina, con studio in Via Maffeo Pantaleoni, 25 - 00191 - Roma (RM), email c.carmazzi@gmail.com, PEC c.carmazzi@pec.archrm.it, veniva confermato quale Esperto ex art. 568 c.p.c. (già nominato per la procedura N.R.G.E. 1351/2019 in data 15.11.2020).

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANTONIMINA n. 5 scala C, interno 8, piano 2 con annesso box auto pertinenziale VIA CINQUEFRONDI n. 90 , piano S1

L'appartamento ed il box auto pertinenziale oggetto di procedura siti in Roma rispettivamente in Via Antonimina n. 5 piano 2 interno 8 scala C e Box auto in Via Cinquefrondi n. 90 piano S1, sono situati nell'area suburbana Sud-Est del comune di Roma, all' interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata nel Municipio VII del Comune di Roma, e sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia suburbana e zona Osteria del Curato Lucrezia Romana (Via delle Capannelle), codice zona: E49 Microzona:164. La zona è delimitata da un lato dal Grande Raccordo Anulare, dall'altro dalla Via Anagnina e dalla Via del Casale Ferranti. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac ed alla stazione della metro A Anagnina. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa con edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Inoltre nelle vicinanze vi sono centri commerciali (Anagnina, Ikea ecc) e varie attività pubbliche e private. Il fabbricato in cui sono poste le porzioni immobiliari in oggetto è di recente realizzazione ed è parte di un complesso immobiliare costituito da tre edifici A-B-C ad uso esclusivamente residenziale. Il medesimo compendio immobiliare è formato da un unico piano interrato, di collegamento dei tre corpi di fabbrica, destinato a box auto e cantine, oltre che da quattro piani fuori terra con destinazione residenziale. La copertura di ogni palazzina è in parte a tetto con falde inclinate ed in parte piana in cui sono posti il lavatoio. Dalla via Antonimina al civico n. 5 si accede nel complesso immobiliare mediante un cancello in ferro e percorrendo un cortile esterno scoperto comune si giunge alle tre palazzine. Attraverso un portone d'ingresso ubicato in ogni corpo di fabbrica si accede alle single palazzine A-B-C dotate ognuna di corpo scala e di ascensore di collegamento verticale interno ai vari pianerottoli condominiali. L'androne ed i pianerottoli, come anche le varie parti comuni della palazzina, sono rifiniti con materiali di buona qualità e discreta manifattura. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato, mentre i prospetti sono rifiniti perlopiù con mattoncini di cortina ed in parte con intonaco e verniciatura. I vari appartamenti sono dotati di balconi, alcuni con parapetti in muratura ed alcuni in ferro. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione ed è costituito da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da due camere da letto, da due servizi e da due balconi. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'appartamento oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata con mattonelle di gres porcellanato di dimensioni cm 33x33, eccetto quella dei servizi che è stata eseguita con mattonelle di varie dimensioni e colorazioni. Le rifiniture delle pareti sono state eseguite sia con pittura tipo spatolato e sia con pittura a tinta unita di varie colorazioni; mentre i soffitti dei vari ambienti sono in generale verniciati con verniciatura di colore bianco. Mentre le pareti dei servizi e della cucina sono in parte rifinite con mattonelle di varie

tipologie, dimensioni e colorazioni.

Gli infissi interni (porte) dei vari ambienti dell'appartamento sono in essenza lignea, come anche gli infissi esterni (finestre e porte finestre). Gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento in pvc e di grate di sicurezza in ferro. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna, gas e di condizionamento. L'impianto termico di riscaldamento è autonomo con caldaia posta a parete nel balcone esterno e con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante la medesima caldaia. L'impianto di condizionamento è costituito da motore esterno e da split applicati a pareti negli ambienti interni dell'appartamento. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto. Il box auto di Via Cinquefrondi n. 90 è posto al piano seminterrato ed è accessibile dall'interno del fabbricato mediante il corpo scala comune. Il box auto è dotato di porta basculante in ferro e con pavimentazione in battuto di cemento. Le pareti interne del box auto sono rifinite con elementi modulari verniciati di colore bianco.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANTONIMINA n. 5 scala C, interno 8, piano 2 con annesso box auto pertinenziale VIA CINQUEFRONDI n. 90 , piano S1

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)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis **** - Roma (RM)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento con distacchi scoperti verso parcheggio pubblico per due lati, confina con gli appartamenti interni 7 e 9, con pianerottolo condominiale, salvo altri. Il box auto pertinenziale confina con i box auto sub. 59 e 61, con area comune e con spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,78 m	2
Balcone scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,40	5,00 mq	2,78 m	2
Box auto	16,00 mq	17,00 mq	0,45	7,65 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				105,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/2008 al 04/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 978, Part. 1481, Sub. 60, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 15 MQ Rendita € 82,12 Piano S1
Dal 24/04/2008 al 04/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 978, Part. 1481, Sub. 38, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 VANI Rendita € 955,45 Piano 2-INTERNO 8
Dal 04/07/2008 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 978, Part. 1481, Sub. 38, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 VANI Rendita € 955,45 Piano 2 - INTERNO 8
Dal 04/07/2008 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 978, Part. 1481, Sub. 60, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 15 MQ Rendita € 82,12 Piano S1
Dal 26/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 978, Part. 1481, Sub. 38, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 VANI Rendita € 955,45 Piano 2 - INTERNO 8
Dal 26/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 978, Part. 1481, Sub. 60, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 15 MQ Rendita € 82,12 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 978, Part. 1481, Sub. 60, Zc. 6

		Categoria C6 Cl.14, Cons. 15 MQ Superficie catastale Totale: 17 m ² mq Rendita € 82,12 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 978, Part. 1481, Sub. 38, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 VANI Superficie catastale Totale: 96 m ² Totale escluse aree scoperte: 92 m ² mq Rendita € 955,45 Piano 2 - INTERNO 8

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	978	1481	38	6	A2	7	5 VANI	Totale: 96 m ² , Totale escluse aree scoperte: 92 m ² mq	955,45 €	2 - INTERNO 8 SCALA C	
U	978	1481	60	6	C6	14	15 MQ	Totale 17 mq	82,12 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste perlopiù la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente protocollo n. RM0565896 del 24/04/2008 nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento; l'unica differenza consiste nella mancata rappresentazione grafica dell'infilso di chiusura dell'alloggio della caldaia posta nel balcone con accesso dalla camera da letto n. 1. Pertanto successivamente al protocollo della pratica edilizia al Municipio del Comune di Roma, idonea a regolarizzare l'immobile sul profilo edilizio-urbanistico, si potrebbe redigere nuovo accatastamento dell'immobile.

PRECISAZIONI

L'immobile è censito al Catasto fabbricati del comune di Roma al Foglio 978 particella 1481 sub 38 l'appartamento "ed al sub. 60 il box auto.

Per il rilascio del Permesso a costruire del compendio immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, sul lotto fondiario (all'epoca censito al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 978 particelle 1257, 1262, 1284, 1289, 1298, 1279, 1285, 1290, 1280, 1286, 1246 e 1276) sono stati trascritti i seguenti atti:

- la convenzione urbanistica ai sensi dell'Art. 28 Legge 1150/1942 del Notaio Dott. Ungari Trasatti del 09/05/2006 Rep. 38505/19981 trascritta a Roma 1 il 23/05/2006 alla formalità n. 38406.

Gli Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio del Notaio Dott. Ungari Trasatti:

- Atto d'Obbligo del 07/12/2005 Rep. 37843 trascritto a Roma 1 il 12/12/2005 al n. 96263 di formalità.
 - Atto d'Obbligo del 06/03/2006 Rep. 38208 trascritto a Roma 1 il 08/03/2006 al n. 15518 di formalità;
 - Atto d'Obbligo del 14/03/2006 Rep. 38240 trascritto a Roma 1 il 15/03/2006 al n. 17520 di formalità;
 - Atto d'Obbligo del 20/02/2008 Rep. 41579/22128 trascritto a Roma 1 il 25/02/2008 al n. 12407 di formalità.
- Inoltre risulta trascritta:
- la costituzione del " del Notaio Dott. Ungari Trasatti Rep. 33583 del 17/07/2003 trascritta a Roma 1 il 05/08/2003 formalità Reg. Gen. 73104, Reg. Part. 48394 che è stato cancellato dal registro delle imprese in data 05.10.2018.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente lo stato generale di manutenzione degli immobili oggetto di procedura, l'appartamento ed il box auto pertinenziale, può definirsi di discreto livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è esposto per due lati, a Nord-Ovest ed a Nord-Est ed è costituito da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da due camere da letto, da due servizi e da due balconi.

L'altezza interna netta dell'appartamento è di ml 2,80 ed ha destinazione d'uso di civile abitazione. Il fabbricato è dotato di una copertura in parte a tetto con falde inclinate ed in parte piana in cui è posto il lavatoio.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato. I prospetti delle palazzine sono rifiniti perlopiù con mattoncini di cortina e con intonaco e verniciatura. Gli appartamenti sono dotati di balconi con parapetti alcuni in muratura ed alcuni in ferro.

Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'appartamento oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata con mattonelle di gres porcellanato di dimensioni cm 33x33, eccetto che quella dei servizi in cui la pavimentazione è costituita da mattonelle di varie dimensioni e colorazioni. Le rifiniture delle pareti sono state eseguite sia con pittura tipo spatolato e sia con pittura a tinta unita, con varie colorazioni; mentre i soffitti dei vari ambienti dell'appartamento sono stati verniciati con pittura di colore bianco. Mentre le pareti dei servizi e della cucina sono in parte rifinite con mattonelle di varie tipologie, dimensioni e colorazioni.

Gli infissi interni all'appartamento (porte) sono in essenza lignea, come anche gli infissi esterni (finestre e porte finestre). Gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento in pvc e di grate di sicurezza in ferro. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna, gas e di condizionamento. L'impianto termico di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna posta a parete nel balcone e con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante la medesima caldaia. L'impianto di condizionamento è costituito da un motore esterno e da split applicati a pareti negli ambienti interni dell'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** nato a il **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI ED ULTRA VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1978	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Angelis di Roma	09/06/1978	1177	218
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	04/07/1978		30557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/1982	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gandolfo di Roma	19/10/1982	5687	3170
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/11/1982		50358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1984	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gandolfo di Roma	13/04/1984	7928	4054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/04/1984		28272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1984	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gandolfo di Roma	13/04/1984	7929	4055
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/04/1984		28273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Jannitti Piromallo di Ariccia	25/09/1986		28726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	06/10/1986		50591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Brunelli di Roma	04/04/1991	12745	1167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	02/05/1991		23047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caparrelli di Velletri	26/04/1993		56608
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/05/1993		20065
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/1996	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ungari Trasatti	12/12/1996	21157	10328
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	24/12/1996		46201
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2000	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capeceletro di Velletri	18/07/2000		54561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/07/2000		40083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capeceletro di Velletri	30/07/2002		59280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/08/2002		60799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio La Gioia di Roma	11/12/2002	51379	11866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/12/2002		87321 87322 87323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio La Gioia di Roma	11/12/2003	53081	12813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	17/12/2003		72680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2005	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. GIOVANNI UNGARI TRASATTI	24/01/2005		36290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/02/2005		9059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. GIOVANNI UNGARI TRASATTI	06/04/2005	18802	36676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		ROMA 1	13/04/2005	44705	27863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. MULIERI DI ROMA	06/04/2005	62699	6464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/04/2005		30902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 26/03/2015	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. GIOVANNI UNGARI TRASATTI	04/07/2008	42230	22585
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/07/2008	91208	52288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2015 al 30/11/2020	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. PIERCARLO CAPARRELLI	26/03/2015	83992	30088
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/04/2015	31954	23770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (è stata eseguita le ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di perizia in data 23/04/2025):

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 19/07/2006
Reg. gen. 95719 - Reg. part. 25720
Importo: € 13.500.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****.
Capitale: € 9.000.000,00
Spese: € 4.500.000,00
Rogante: NOTAIO DOTT. GIOVANNI UNGARI TRASATTI
Data: 17/07/2006
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 02/07/2013
Reg. gen. 65994 - Reg. part. 9246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2021
Reg. gen. 74552 - Reg. part. 13693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO COSTITUTIVO DEL**
Trascritto a ROMA 1 il 05/08/2003
Reg. Gen. 73104 Reg. part. 48394
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**
Trascritto a ROMA 1 il 12/12/2005
Reg. part. 96263
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****.
- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**
Trascritto a ROMA 1 il 08/03/2006

Reg. part. 15518

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

Contro **** Omissis ****.

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

Trascritto a ROMA 1 il 15/03/2006

Reg. part. 17520

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

Contro **** Omissis ****.

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

Trascritto a ROMA 1 il 25/02/2008

Reg. part. 12407

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

Contro **** Omissis ****.

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a ROMA 1 il 23/05/2006

Reg. gen. 66792 - Reg. part. 38406

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

Contro **** Omissis ****

- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Trascritto a ROMA 1 il 11/07/2008

Reg. gen. 86903 - Reg. part. 49636

- **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**

Trascritto a ROMA 1 il 02/04/2012

Reg. gen. 34791 - Reg. part. 25960

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 1 il 03/12/2013

Reg. gen. 117499 - Reg. part. 84025

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

Contro **** Omissis ****

- **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a ROMA 1 il 20/01/2016

Reg. gen. 5481 - Reg. part. 3649

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

Contro **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a ROMA 1 il 15/01/2018

Reg. gen. 4891 - Reg. part. 3545

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 1 il 07/10/2019

Reg. gen. 117559 - Reg. part. 81887

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

Contro **** Omissis ****

- **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**

Trascritto a ROMA 1 il 15/06/2021

Reg. part. 54578

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

Contro **** Omissis ****

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 1 il 22/09/2023
Reg. gen. 114007 - Reg. part. 83696
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

• **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA 1 il 10/07/2008
Reg. gen. 86384 - Reg. part. 19007
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****.

• **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a ROMA 1 il 23/03/2009
Reg. gen. 37849 - Reg. part. 6877
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****.

• **SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120-QUATER,COMMA 3, DEL D.LGS N.385/1993**

Iscritto a ROMA 1 il 29/04/2011
Reg. gen. 47276 - Reg. part. 9016
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****.

Precisazioni sulle formalità pregiudizievoli

In relazione alle formalità pregiudizievoli sopra menzionate si precisa quanto segue:

- trascritto il 05/08/2003 al n. 48394 di formalità - è stato cancellato dal Registro delle Imprese il 05/10/2018;
- Il contratto preliminare di vendita trascritto il 02/04/2012 al n. 25960 di formalità - ha fatto seguito trascrizione dell'atto definitivo di compravendita in favore dell'esecutato;
- Il pignoramento immobiliare trascritto il 03/12/2013 al n. 84025 di formalità - è stato dichiarato estinto in data 03/05/2016;
- Il contratto preliminare di vendita trascritto il 20/01/2016, al n. 3649 di formalità (l'effetto della trascrizione è cessato ex art 2645 bis c.c);
- La domanda giudiziale trascritta il 15/01/2018, formalità n. 3545 - Tribunale di Roma rep. 159 del 27/07/2017 - volta a dichiarare l'inefficacia ex art. 2901 cc, nei confronti della Società **** Omissis **** (intervenuta nella medesima procedura esecutiva), dell'atto pubblico di compravendita del compendio immobiliare pignorato in favore dell'esecutato, accolta con sentenza n. 4086/2020, passata in giudicato. Nella procedura esecutiva è intervenuto, altresì, la **** Omissis **** creditore con privilegio ipotecario (ipoteca iscritta il 19/07/2006 formalità n. 25720);

- Il contratto preliminare di vendita trascritto il 15/06/2021 al n. 54578 di formalità (l'effetto della trascrizione è cessato ex art 2645 bis c.c.).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono i seguenti: ipoteca volontaria Euro 35,00 Pignoramento immobiliare Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) oltre € 59,00 (imposta di bollo) oltre € 35,00 (tassa ipotecaria) = Euro 294,00. Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria €. 35,00 e il bollo di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato l'edificio, di cui sono parte gli immobili oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma in Zone omogenee F. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio - Rispetto - Appia. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - nel Sistema insediativo morfologico, struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari - campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti e sulla base cartografica PRG previsioni.

Sul PRG adottato del comune di Roma la zona è individuata in Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 e dall'Art. 44-45-48 della Normativa Tecnica di Attuazione.

L'area in cui è stato realizzato il compendio immobiliare di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura ricade nel Piano particolareggiato di Zona "O" n. 33 - "Lucrezia Romana ed è individuata nella carta della qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'agibilità dell'edificio è stata richiesta con domanda prot. n. 38383 del 09.06.2008. Successivamente, come riferito dal tecnico comunale, è stata protocollata documentazione aggiuntiva, ma la pratica non risulta ancora lavorata. Il compendio immobiliare di cui sono parte gli immobili oggetto di procedura è stato realizzato in base al permesso a costruire n. 310, prot.n. 24194 rilasciato dal Comune di Roma in data 29 marzo 2006, richiesto il 5 maggio 2005 prot.n. 28464.

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.

La pianta di rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento eseguita durante l'accesso in loco, non è conforme alla pianta dell'elaborato grafico di progetto approvato per cui è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 310 del 2006. Le difformità riscontrate consistono nella graficizzazione di una porta finestra della cucina anziché della reale finestra; la finestra della camera padronale nello stato dei

luoghi risulta realizzata sulla parete di tamponatura prospiciente Via Antonimina e non come da progetto sulla parete di tamponatura prospiciente Via Soveria Mannelli; la muratura dell'ingresso/soggiorno, di separazione con l'unità immobiliare interno 7, in corrispondenza dell'ingresso, risulta di spessore maggiore di quella come rappresentata graficamente sull'elaborato di progetto; l'accesso al servizio della camera padronale è stato realizzato dalla camera da letto medesima e non dal disimpegno come da pianta di progetto.

Non è stata esibita nè la certificazione energetica nè il libretto d'impianto.

Anche relativamente alla pianta di progetto del box auto si è rilevato che non sussiste la conformità edilizia-urbanistica poiché la dimensione longitudinale risulta differente (minore) rispetto a quella evidenziata sul progetto.

Pertanto dal valore di stima dell'immobile sono stati detratti gli importi relativi alle opere necessarie per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile e per il rilascio delle relative certificazioni di conformità ed in particolare per la redazione ed il rilascio dell'APE (Attestazione energetica) Euro 1.200,00 (oltre oneri di Legge). Inoltre dovrà essere redatta e protocollata al Municipio del Comune di Roma l'idonea pratica edilizia (SCIA), sia per l'appartamento che per il box auto, ed eventuale nuovo accatastamento. Pertanto si ritiene di dover detrarre dall'importo di stima degli immobili il costo di Euro 3.500,00 (per oneri vari compresi oneri tecnici, oltre oneri di Legge).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nella documentazione del Condominio di Via Antonimina n. 5, trasmessa dall'amministratore del condominio, per gli immobili in oggetto sono riportati i seguenti dati ed importi:

- per l'anno 2023 (consuntivo) gli oneri ordinari non pagati sono di Euro 1.576,69 (appartamento) e di Euro 31,66 (Box auto). Per cui la rata bimestrale era di Euro 268,06

- per l'anno 2024 (preventivo) l'importo risulta di Euro 1.064,00 (appartamento) e di Euro 18,22 (Box auto). Per cui la rata bimestrale è di Euro 180,37.

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) - VIA ANTONIMINA n. 5 scala C, interno 8, piano 2 con annesso box auto pertinenziale VIA CINQUEFRONDI n. 90, piano S1
L'appartamento ed il box auto oggetto di procedura siti in Roma rispettivamente in Via Antonimina n. 5 piano 2 interno 8 scala C e Box auto in Via Cinquefrondi n. 90 piano S1, sono situati nell'area suburbana Sud-Est del comune di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata nel Municipio VII del Comune di Roma, e sul sistema Geopoi

dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia suburbana e zona Osteria del Curato Lucrezia Romana (Via delle Capannelle), codice zona: E49 Microzona:164. La zona è delimitata da un lato dal Grande Raccordo Anulare, dall'altro dalla Via Anagnina e dalla Via del Casale Ferranti. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac ed alla stazione della metro A Anagnina. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa con edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Inoltre nelle vicinanze vi sono centri commerciali (Anagnina, Ikea ecc) e varie attività pubbliche e private. Il fabbricato in cui sono poste le porzioni immobiliari in oggetto è di recente realizzazione ed è parte di un complesso immobiliare costituito da tre edifici A-B-C ad uso esclusivamente residenziale. Il medesimo compendio immobiliare è formato da un unico piano interrato, di collegamento dei tre corpi di fabbrica, destinato a box auto e cantine, oltre che da quattro piani fuori terra con destinazione residenziale. La copertura di ogni palazzina è in parte a tetto con falde inclinate ed in parte piana in cui sono posti il lavatoio. Dalla via Antonimina al civico n. 5 si accede nel complesso immobiliare mediante un cancello in ferro e percorrendo un cortile esterno scoperto comune si giunge alle tre palazzine. Attraverso un portone d'ingresso ubicato in ogni corpo di fabbrica si accede alle single palazzine A-B-C dotate ognuna di corpo scala e di ascensore di collegamento verticale interno ai vari pianerottoli condominiali. L'androne ed i pianerottoli, come anche le varie parti comuni della palazzina, sono rifiniti con materiali di buona qualità e discreta manifattura. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato, mentre i prospetti sono rifiniti perlopiù con mattoncini di cortina ed in parte con intonaco e verniciatura. I vari appartamenti sono dotati di balconi, alcuni con parapetti in muratura ed alcuni in ferro. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione ed è costituito da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da due camere da letto, da due servizi e da due balconi. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'appartamento oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata con mattonelle di gres porcellanato di dimensioni cm 33x33, eccetto quella dei servizi che è stata eseguita con mattonelle di varie dimensioni e colorazioni. Le rifiniture delle pareti sono state eseguite sia con pittura tipo spatolato e sia con pittura a tinta unita di varie colorazioni; mentre i soffitti dei vari ambienti sono in generale verniciati con verniciatura di colore bianco. Mentre le pareti dei servizi e della cucina sono in parte rifinite con mattonelle di varie tipologie, dimensioni e colorazioni.

Gli infissi interni (porte) dei vari ambienti dell'appartamento sono in essenza lignea, come anche gli infissi esterni (finestre e porte finestre). Gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento in pvc e di grate di sicurezza in ferro. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna, gas e di condizionamento. L'impianto termico di riscaldamento è autonomo con caldaia posta a parete nel balcone esterno e con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante la medesima caldaia. L'impianto di condizionamento è costituito da motore esterno e da split applicati a pareti negli ambienti interni dell'appartamento. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto. Il box auto di Via Cinquefrondi n. 90 è posto al piano seminterrato ed è accessibile dall'interno del fabbricato mediante il corpo scala comune. Il box auto è dotato di porta basculante in ferro e con pavimentazione in battuto di cemento. Le pareti interne del box auto sono rifinite con elementi modulari verniciati di colore bianco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 1481, Sub. 38, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 978, Part. 1481, Sub. 60, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 359.210,00

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario, S_c = sup. commerciale) \ (V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$ dove V_a = valore specifico dell'immobile in stima, $k_1 \dots k_n$ coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Dal valore di stima dell'immobile sono stati detratti gli importi relativi alle opere necessarie per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile e per il rilascio delle relative certificazioni di conformità Euro 1.200,00 (oltre oneri di Legge). Inoltre dovrà essere redatta e protocollata al comune di Roma l'idonea pratica edilizia (SCIA) e nuovo accatastamento (per la persiana dell'alloggio caldaia). Pertanto si ritiene di dover detrarre dall'importo di stima degli immobili il costo di Euro 3.500,00 (per oneri vari compresi oneri tecnici, oltre oneri di Legge). Comunque sia si ritiene opportuno eseguire anche la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA ANTONIMINA n. 5 scala C, interno 8, piano 2 e Box auto VIA CINQUEFRONDI n. 90 piano S1,	105,65 mq	3.400,00 €/mq	€ 359.210,00	100,00%	€ 359.210,00
Valore di stima:					€ 359.210,00

Valore di stima: € 359.210,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica edilizia e nuovo accatastamento	3.500,00	Euro
Oneri per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile e per il rilascio delle relative certificazioni di conformità	1.200,00	Euro

Valore finale di stima: € 354.510,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono né riserve e né particolarità da segnalare.

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 17/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carmazzi Carolina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CONFERMA DELLA NOMINA DELL' ESPERTO STIMATORE
- ✓ N° 2 Altri allegati - MODULO DELL'ESPERTO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART.173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C.
- ✓ N° 3 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO IN LOCO
- ✓ N° 4 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO IN LOCO PRIVACY
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI APPARTAMENTO E BOX AUTO
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI APPARTAMENTO E BOX AUTO
- ✓ N° 7 Altri allegati - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO - PIANTE APPARTAMENTO E BOX AUTO
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - PERMESSO A COSTRUIRE E DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - RICHIESTA CERTIFICATO AGIBILITA'
- ✓ N° 11 Altri allegati - CONVENZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 12 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 13 Altri allegati - CORRISPONDENZA ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 14 Foto - INDAGINE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 15 Altri allegati - LETTERA DI TRASMISSIONE DELLA BOZZA PRELIMINARE DI ESPERTO STIMATORE ALLE PARTI DI CAUSA
- ✓ N° 16 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 17 Altri allegati - INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANTONIMINA n. 5 scala C, interno 8, piano 2 E Box auto VIA CINQUEFRONDI n. 90 , piano S1

L'appartamento ed il box auto pertinenziale oggetto di procedura siti in Roma rispettivamente in Via Antonimina n. 5 piano 2 interno 8 scala C e Box auto in Via Cinquefrondi n. 90 piano S1, sono situati nell'area suburbana Sud-Est del comune di Roma, all' interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata nel Municipio VII del comune di Roma, e sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia suburbana e zona Osteria del Curato Lucrezia Romana (Via delle Capannelle), codice zona: E49 Microzona:164. La zona è delimitata da un lato dal Grande Raccordo Anulare, dall'altro dalla Via Anagnina e dalla Via del Casale Ferranti. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac ed alla stazione della metro A Anagnina. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa con edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Inoltre nelle vicinanze vi sono centri commerciali (Anagnina, Ikea ecc) e varie attività pubbliche e private. Il fabbricato in cui sono poste le porzioni immobiliari in oggetto è di recente realizzazione ed è parte di un complesso immobiliare costituito da tre edifici A-B-C ad uso esclusivamente residenziale. Il medesimo compendio immobiliare è formato da un unico piano interrato, di collegamento dei tre corpi di fabbrica, destinato a box auto e cantine, oltre che da quattro piani fuori terra con destinazione residenziale. La copertura di ogni palazzina è in parte a tetto con falde inclinate ed in parte piana in cui sono posti il lavatoio. Dalla via Antonimina al civico n. 5 si accede nel complesso immobiliare mediante un cancello in ferro e percorrendo un cortile esterno scoperto comune si giunge alle tre palazzine. Attraverso un portone d'ingresso ubicato in ogni corpo di fabbrica si accede alle single palazzine A-B-C dotate ognuna di corpo scala e di ascensore di collegamento verticale interno ai vari pianerottoli condominiali. L'androne ed i pianerottoli, come anche le varie parti comuni della palazzina, sono rifiniti con materiali di buona qualità e discreta manifattura. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato, mentre i prospetti sono rifiniti perlopiù con mattoncini di cortina ed in parte con intonaco e verniciatura. I vari appartamenti sono dotati di balconi, alcuni con parapetti in muratura ed alcuni in ferro. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione ed è costituito da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da due camere da letto, da due servizi e da due balconi. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'appartamento oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata con mattonelle di gres porcellanato di dimensioni cm 33x33, eccetto quella dei servizi che è stata eseguita con mattonelle di varie dimensioni e colorazioni. Le rifiniture delle pareti sono state eseguite sia con pittura tipo spatolato e sia con pittura a tinta unita di varie colorazioni; mentre i soffitti dei vari ambienti sono in generale verniciati con verniciatura di colore bianco. Mentre le pareti dei servizi e della cucina sono in parte rifinite con mattonelle di varie tipologie, dimensioni e colorazioni.

Gli infissi interni (porte) dei vari ambienti dell'appartamento sono in essenza lignea, come anche gli infissi esterni (finestre e porte finestre). Gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento in pvc e di grate di sicurezza in ferro. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna, gas e di condizionamento. L'impianto termico di riscaldamento è autonomo con caldaia posta a parete nel balcone esterno e con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante la medesima caldaia. L'impianto di condizionamento è costituito da motore esterno e da split

applicati a pareti negli ambienti interni dell'appartamento. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto. Il box auto di Via Cinquefrondi n. 90 è posto al piano seminterrato ed è accessibile dall'interno del fabbricato mediante il corpo scala comune. Il box auto è dotato di porta basculante in ferro e con pavimentazione in battuto di cemento. Le pareti interne del box auto sono rifinite con elementi modulari verniciati di colore bianco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 1481, Sub. 38, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 978, Part. 1481, Sub. 60, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato l'edificio, di cui sono parte gli immobili oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma in Zone omogenee F. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio - Rispetto - Appia. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - nel Sistema insediativo morfologico, struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari - campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti e sulla base cartografica PRG previsioni. Sul PRG adottato del comune di Roma la zona è individuata in Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 e dall'Art. 44-45-48 della Normativa Tecnica di Attuazione. L'area su cui è stato realizzato il compendio immobiliare non è individuata nella carta della qualità.

Prezzo base d'asta: € 354.510,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1351/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 354.510,00

Bene N° 1 - Appartamento e box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ANTONIMINA n. 5 scala C, interno 8, piano 2 con annesso box auto VIA CINQUEFRONDI n. 90 , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 1481, Sub. 38, Zc. 6, Categoria A2 - Box auto Fg. 978, Part. 1481, Sub. 60, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	105,65 mq
Stato conservativo:	Complessivamente lo stato generale di manutenzione degli immobili oggetto di procedura, l'appartamento ed il box auto, può definirsi di discreto livello.		
Descrizione:	L'appartamento ed il box auto pertinenziale oggetto di procedura siti in Roma rispettivamente in Via Antonimina n. 5 piano 2 interno 8 scala C e Box auto in Via Cinquefrondi n. 90 piano S1, sono situati nell'area suburbana Sud-Est del comune di Roma, all' interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata nel Municipio VII del comune di Roma, e sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia suburbana e zona Osteria del Curato Lucrezia Romana (Via delle Capannelle), codice zona: E49 Microzona:164. La zona è delimitata da un lato dal Grande Raccordo Anulare, dall'altro dalla Via Anagnina e dalla Via del Casale Ferranti. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac ed alla stazione della metro A Anagnina. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa con edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Inoltre nelle vicinanze vi sono centri commerciali (Anagnina, Ikea ecc) e varie attività pubbliche e private. Il fabbricato in cui sono poste le porzioni immobiliari in oggetto è di recente realizzazione ed è parte di un complesso immobiliare costituito da tre edifici A-B-C ad uso esclusivamente residenziale. Il medesimo compendio immobiliare è formato da un unico piano interrato, di collegamento dei tre corpi di fabbrica, destinato a box auto e cantine, oltre che da quattro piani fuori terra con destinazione residenziale. La copertura di ogni palazzina è in parte a tetto con falde inclinate ed in parte piana in cui sono posti il lavatoio. Dalla via Antonimina al civico n. 5 si accede nel complesso immobiliare mediante un cancello in ferro e percorrendo un cortile esterno scoperto comune si giunge alle tre palazzine. Attraverso un portone d'ingresso ubicato in ogni corpo di fabbrica si accede alle single palazzine A-B-C dotate ognuna di corpo scala e di ascensore di collegamento verticale interno ai vari pianerottoli condominiali. L'androne ed i pianerottoli, come anche le varie parti comuni della palazzina, sono rifiniti con materiali di buona qualità e discreta manifattura. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato, mentre i prospetti sono rifiniti perlopiù con mattoncini di cortina ed in parte con intonaco e verniciatura. I vari appartamenti sono dotati di balconi, alcuni con parapetti in muratura ed alcuni in ferro. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione ed è costituito da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da due camere da letto, da due servizi e da due balconi. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'appartamento oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata con mattonelle di gres porcellanato di dimensioni cm 33x33, eccetto quella dei servizi che è stata eseguita con mattonelle di varie dimensioni e colorazioni. Le rifiniture delle pareti sono state eseguite sia con pittura tipo spatolato e sia con pittura a tinta unita di varie colorazioni; mentre i soffitti dei vari ambienti sono in generale verniciati con verniciatura di colore bianco. Mentre le pareti dei servizi e della cucina sono in parte rifinite con mattonelle di varie tipologie, dimensioni e colorazioni. Gli infissi interni (porte) dei vari ambienti dell'appartamento sono in essenza lignea, come anche gli infissi esterni (finestre e porte finestre). Gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento in pvc e di grate di sicurezza in ferro. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna, gas e di condizionamento. L'impianto termico di riscaldamento è autonomo con caldaia posta a parete nel balcone esterno e con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante la medesima caldaia. L'impianto di condizionamento è costituito da motore esterno e da split applicati a pareti negli ambienti interni dell'appartamento. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto. Il box auto di Via Cinquefrondi n. 90 è posto al piano seminterrato ed è accessibile dall'interno del fabbricato mediante il corpo scala comune. Il box auto è dotato di porta basculante in ferro e con pavimentazione in battuto di cemento. Le pareti interne del box		

	auto sono rifinite con elementi modulari verniciati di colore bianco
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo