

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

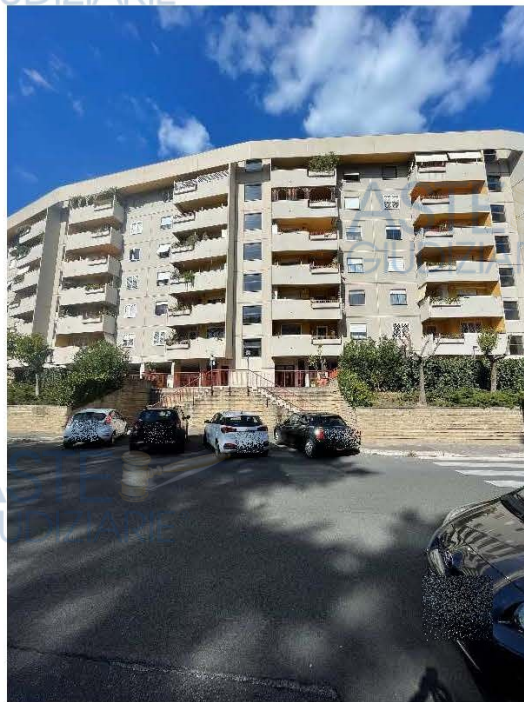
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giovanni Carofei, nell'Esecuzione Immobiliare **171/2024** del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS



SOMMARIO

Incarico.....	4
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (appartamento) e int. 18 p.S1(cantina).....	4
Bene N° 2 - Posto auto COPERTO IN ROMA (RM) - Viale Lina Cavalieri, 114, edificio Lotto 7, int. 27, p. S1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina) - Bene N° 2 - Posto auto COPERTO IN ROMA (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94B, edificio Lotto 7, int. 27, p. S1.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina) - Bene N° 2 - Posto auto COPERTO IN ROMA (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94B, edificio Lotto 7, int. 27, p. S1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)	6
Bene N° 2 - Posto auto COPERTO IN ROMA (RM) - Viale Lina Cavalieri, 114, Lotto 7, int. 27, p. S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)	6
Bene N° 2 - Posto auto COPERTO IN ROMA (RM) - Viale Lina Cavalieri, 114, Lotto 7, int. 27, p. S1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)	7
Bene N° 2 - Posto auto COPERTO IN ROMA (RM) - Viale Lina Cavalieri, 114, Lotto 7, int. 27, p. S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)	9
Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 114, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)- Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 94B, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)- Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 94B, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	11

Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)- Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 94B, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)- Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 94B, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)- Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 94B, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)- Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 94B, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)- Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 94B, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)- Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 94B, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)- Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 94B, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)- Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 94B, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (APPARTAMENTO) E int. 18 p.S1 (cantina)- Bene N° 2 - Posto auto COPERTO in Roma - Viale Lina Cavalieri, 94B, Lotto 7, int. 27, p. S1.....	16
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 270.000,00	22

INCARICO

In data 04/07/2024, il sottoscritto **Arch. Giovanni Carofei**, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), **e-mail** arch.gioannicarofei@gmail.com, **PEC** arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, piano 3 (l'appartamento) e p.S1 int. 18 (cantina) sc. B
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 114, Lotto 7, int. 27, p. S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1(CANTINA)

I cespiti pignorati oggetto della valutazione (appartamento; cantina e posto auto coperto), risultano ubicati nel Comune di Roma, località Serpentara, Viale Lina Cavalieri n. 94/B. La località, posta nel quadrante nord della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, così come l'edificio contenente i cespiti in questione. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti dal Viadotto Giuseppe Saragat, Via Salaria. Le arterie principali, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servite da apposite uscite, sono considerate di alto scorrimento. Il civico n. 94/B di viale Lina Cavalieri è posto a quota rialzata rispetto al livello stradale, mentre l'accesso al piano autorimessa, al civico n. 114, la rampa risulta a livello stradale e servito da un cancello in ferro, azionabile elettricamente e un cancelletto pedonale. L'edificio risulta dotato rampe di scale ai piani dedicati alle cantine e posti auto interrati. L'edificio contenente i cespiti pignorati, è un edificio a sviluppo lineare, servito da diversi corpi scala. Formato da un piano pilotis, sei piani in elevazione più la soprastante copertura a terrazza contenente lavatoi condominiali.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento, int. 6 sc. B, p. 3, risultava così distribuito: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due stanze da letto singole inframezzate da un bagno con areazione forzata, stanza da letto matrimoniale con bagno interno con areazione naturale, due balconi a livello, di cui uno verso la cucina e la stanza da letto matrimoniale, verandato.

la cantina al p.S1 int. 18 composta: vano di forma rettangolare, servito da porta metallica prospettante sul corridoio distributivo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 114, EDIFICIO LOTTO 7, INT. 27, P. S1

Il piano autorimessa risulta raggiungibile dalla rampa dedicata carrabile a livello stradale, posta al civico n. 114 di Viale Lina Cavalieri. Risulta servito da un cancello carrabile azionabile elettricamente (telecomando) e uno pedonale. Nonché da una rampa di scale in ferro a cielo libero, posta davanti il portone della scala B (p. T piloty), conducente al piano S1. Porta con maniglione interno.

Il posto auto coperto p. S1 int. 27 al momento del sopralluogo risultava: piazzola di forma rettangolare in autorimessa comune, delimitato a terra dalla propria demarcazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, piano 3 (l'appartamento) e p.S1 int. 18 (cantina) sc. B
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 114, Lotto 7, int. 27, p. S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA) - BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA) - BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 5/12)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****

00100 - Roma (Roma (RM))
Nato a ***** il *****
- *****OMISSIS***** (Proprietà 7/12)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****

00100 - Roma (Roma (RM))
Nato a ***** il *****

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

- ***OMISSIS *** (Proprietà 5/12)
- ***OMISSIS *** (Proprietà 7/12)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)

appartamento p. 3, int. 6, sc. B confina: vano scala, appartamento int. 5 scala A, distacco su Viale Lina Cavalieri, salvo altri;

cantina p. S1, int. 18, sc. B, confina: cantina 17, corridoio di accesso e cantina 19, salvo altri;

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

posto auto coperto p. S1 int. 27, sc. B confina: posto macchina 26, spazio di manovra e posto macchina 28, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	98,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,70 m	3
balcone	15,38 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	2,70 m	3
cantina	3,50 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				125,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	12,00 mq	14,00 mq	0,80	11,20 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 11/03/1986	*** OMISSIS ***	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 232, Sub. 18 Categoria A2 Piano 3-S1 int. 6 sc. B
Dal 11/03/1986 al 12/03/1986	*** OMISSIS ***	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 232, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Piano 3 sc. B int. 6
Dal 12/03/1986 al 04/02/1997	*** OMISSIS ***	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 232, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Piano 3-S1 sc. B, int. 6
Dal 01/01/1997 al 26/04/2004	*** OMISSIS ***	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 232, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.057,45 Piano 3-S1
Dal 26/04/2004	*** OMISSIS ***	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 232, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 1.057,45 Piano 3-S1 sc. B, int. 6, Lotto 7

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 01/01/1997	*** OMISSIS ***	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 232, Sub. 90, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 14 mq. Rendita € 48,44 Piano S1 Lotto 7, int. 27
Dal 01/01/1997 al 26/04/2004	*** OMISSIS ***	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 232, Sub. 90, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 14 mq. Rendita € 48,44 Piano S1
Dal 26/04/2004	*** OMISSIS ***	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 232, Sub. 90, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 14 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 48,44 Piano S1 int. 17, Lotto 7

DATI CATASTALI

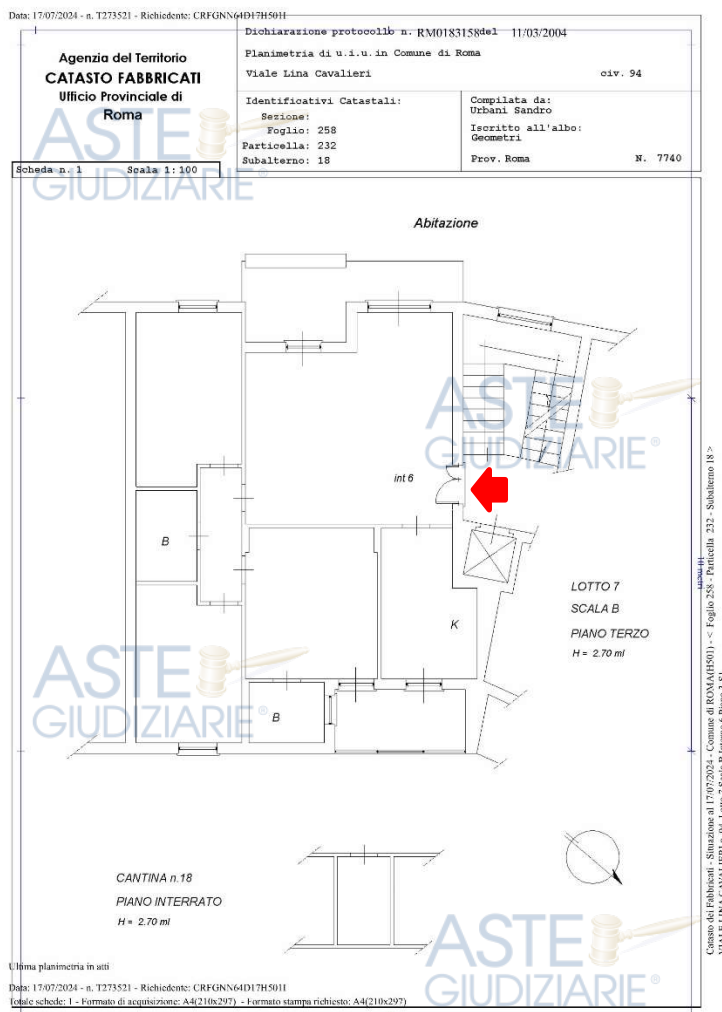
BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	258	232	18	6	A2	6	6,5 vani	125 mq	1057,45 €	3-S1	

Corrispondenza catastale

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

PIANTA CATASTALE APPARTAMENTO E CANTINA



BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	258	232	90	6	C6	11	14 mq	14 mq	48,44 €	S1	

Corrispondenza catastale sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e pianta catastale

PIANTA CATASTALE POSTO AUTO COPERTO

Data presentazione: 01/01/1984 - Data: 17/07/2024 - n. T273527 - Richiedente: CRFGNN64D17H5011

MODULARIO
R. 29. 1000 - 1977

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1960, N. 661)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via P. R. S. n.c.
Ditta Soc. coop. a.r.l.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

LOTTO 7
PIANO INTERRATO
POSTO AUTO N. 27 h. 870

Foglio 258
Part. 232
Sub. 90

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1000

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA PROT. N°

Completata dal GEOMETRA
Giuseppe Lapella Sili
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di ROMA
Data 28-3-84
Firma: Carlini

1340 01
catasto 90 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2024 - Comune di ROMA (I501) - Foglio 258 - Particella 232 - Subalterno 90 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1984 - Data: 17/07/2024 - n. T273527 - Richiedente: CRFGNN64D17H5011

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)- **BENE N° 2** - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

Lo stato attuale dei luoghi dell'appartamento, la cantina e del posto auto coperto in autorimessa, risultano conformi al progetto approvato e alla pianta catastale in atti.

Lotto 7, contenente i cespiti pignorati, risulta stipulata la Convenzione per l'assegnazione in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/1971, di aree comprese nel territorio del comune di Roma - (L. 167/1962) Piano di Zona 4 - Serpentara I alla Coop.va ***** - stipulata in data 18/07/1980 dal Dott. Maurizio Colalelli, Notaio in Roma, rep. n. 8887, racc. n. 1857 - Trascritto a Roma il 30/07/1980, rg n. 55378, rp n. 42037

Atto d'Obbligo del 06.03.1986 rep. 88348 fascicolo 16412, Notaio Gilberto Colalelli di Roma tra Coop.va ***** e comune di Roma.

Secondo la normativa attualmente Vigente e dalle verifiche effettuate presso il Dip. PAU Roma Capitale, **gli immobili assegnati in diritto di proprietà**, con apposita Convenzione, **dopo i venti anni dalla stipula, nel caso in esame, la Convenzione risulta stipulata nel 1980**, è stata riconosciuta la cessazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in diritto di piena proprietà o oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie così precedentemente convenzionato, allo scadere della durata della convenzione. Di conseguenza, nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile o negoziale in qualunque forma saranno più necessari quando sia già trascorsa la scadenza specificata nella convenzione. In questi casi tutti i vincoli si intenderanno già cessati e, quindi, gli immobili saranno liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli derivanti dalle convenzioni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)- **BENE N° 2** - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

L'appartamento, la cantina e il posto auto, risultano in normale stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)- **BENE N° 2** - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

I cespiti pignorati sono ubicati all'interno di un condominio con parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)- **BENE N° 2** - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)- **BENE N° 2** - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

Struttura portante in cemento armato con solai a spessore. Tamponatura realizzata in pannelli prefabbricati in cemento con controfondere interne in tavelloni a gesso, con interposto adeguato isolante.

Tinteggiatura su tutte le facciate. Balconi con parapetti in muratura e in minima parte con ringhiera in ferro e fioriere.

Al piano seminterrato sono ubicati i locali cantina e l'autorimessa condominiale con posti auto. L'autorimessa é servita da una propria rampa sulla Via cancello carrabile azionabile elettricamente e uno pedonale.

Vano scala con ascensore, servente tutti i piani, ad eccezione di quello seminterrato, raggiungibile dal piano terra, al livello dei piloti, percorrendo rampe di scale in ferro a cielo libero, poste di fronte il portone di accesso all'edificio.

Le finiture interne dell'appartamento sono normali, pavimenti in materiale ceramico di media qualità così come i pavimenti e rivestimenti dei due bagni (con vasca il bagno padronale e con doccia quello posto tra le due stanze da letto).

Le pareti interne dell'appartamento sono finite in carta da parati (nel soggiorno) e in in atre stanze tinteggiate. Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono metallici con doppio vetro.

Impianto termico autonomo, con la caldaia alloggiata nel balcone verandato attiguo alla cucina.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)- **BENE N° 2** - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

I cespiti pignorati risultano occupati dai debitori e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)- **BENE N° 2** - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1986 al 26/04/2004	***** propr. 1/2 ***** propr. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ****	Atto Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Teresa Sindona Notaio in Roma	02/03/1986	2584	604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/03/1986	17849	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2004	***** propr. 5/12 ***** , propr. 7/12 Codice Fiscale/P.IVA: ***	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Antonietta Cavallo Notaio in Roma	26/04/2004	5533	2327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/04/2004	28267	
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)- **BENE N° 2** - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 23/04/2014
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 5587
Importo: € 259.802,00
A favore di *** OMISSIS ***
Contro *** OMISSIS ***
Capitale: € 173.200,02
Rogante: Notaio Chiara Mingiardi di Roma
Data: 17/04/2014

N° repertorio: 2393

N° raccolta: 1683

- **cessione dell'ipoteca** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 09/03/2022

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3280

Importo: € 173.200,02

A favore di *** OMISSIS ***

Contro *** OMISSIS ***

Rogante: Notaio Francesca De Facendis di Roma

Data: 22/02/2022

N° repertorio: 4959

N° raccolta: 2944

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 21/02/2024

Reg. gen. 20389 - Reg. part. 15491

A favore di *** OMISSIS ***

Contro *** OMISSIS ***

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)- **BENE N° 2** - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede: (*visura P.R.G. Vigente del 24/07/2024 - IX DIP. Roma Capitale - Reversale W200117/2024*).

SISTEMI E REGOLE

PRG: Città Consolidata "T3" all'interno del Print "Serpentara" - N.T.A. artt. 44-45-48-50
Piano di Zona n. 4 Serpentara 1 - approvato con Delibera C.C. n. 947 del 06/05/1981

RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione

CARTA PER LA QUALITA': nessuna prescrizione

PTPR

(Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021 n. 2) - TAV. 24

TAV. A: Sistema del Paesaggio insediativo
Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B: Aree urbanizzate del PTPR

TAV. C: SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO
Tessuto Urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)- **BENE N° 2** - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

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

VERIFICA ARCHIVIO PROGETTI Dip. PAU ROMA CAPITALE

Visura Archivio progetti DPAU Roma Capitale del 03/10/2024 prot. 157026 - fascicolo progettuale 29655/1984

Convenzione del 18/07/1980 rep. 8887, fascicolo 1857, Notaio Maurizio Colalelli di Roma, ex art. 35 L. 865/71, aree comprese nel Piano di Zona n. 4, Lotto 7 (L. 167/1962), Serpentara I cooperativa ***** - assegnato in diritto di proprietà agli originari acquirenti nel 1986

Atto d'Obbligo del 06.03.1986 Notaio Gilberto Colalelli di Roma, rep. n. 88348, racc. n. 16412 - per progetto di variante prot. 29655 del 18.06.1984 approvato dal comune di Roma in data 05.06.1985

Il lotto 7 contenente i cespiti pignorati risulta edificato:

Concessione Edilizia n. 843/C, rilasciata da Comune di Roma in data 21/05/1982 - progetto n. 16861/1982

Concessione edilizia in variante n. 299/C del 16/05/1986 - progetto n. 31824/1985

Certificato di Abitabilità n. 15 del 28/01/1988 rilasciata dal comune di Roma (Edificio 7) prot. 157026

Progetto approvato e la relativa variante visionati risultano conforme allo stato attuale dei luoghi.

VERIFICA U.O. CONDONO EDILIZIO

Per successivi abusi eseguiti senza autorizzazione (chiusura balcone e formazione veranda per mq. 6 ad uso residenziale):

Domanda di Condono Edilizio ai sensi L. 724/94 in data 24/02/1995 **prot. 28168** (Ufficio Condono Edilizio Comune di Roma) a nome Sig. *** OMISSIS ***.

Rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 153857 del 13/01/1999 al Sig. *** OMISSIS *** comproprietari Viale Lina Cavalieri n. 94/B, destinazione d'uso residenziale mq. 6.

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità post Concessione in sanatoria (costo detratto dal valore di stima alla voce deprezzamenti).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (costo detratto alla voce deprezzamenti)
- Non risultano certificazioni impiantistiche

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA IN ROMA (RM) - VIALE LINA CAVALIERI, 94, LOTTO 7, SC. B, INT. 6, P. 3 (APPARTAMENTO) E INT. 18 P.S1 (CANTINA)- **BENE N° 2** - POSTO AUTO COPERTO IN ROMA - VIALE LINA CAVALIERI, 114, LOTTO 7, INT. 27, P. S1

In data 09/10/2024 l'Amministratore comunicava allo scrivente:

“Con il verbale del 13/06/2024, il condominio ha deliberato il rifacimento delle aiuole condominiali, installazione di contabilizzatori individuali idrici ed impianto videocitofonico. Per i suddetti lavori sarà redatta da questa Amministrazione una gestione straordinaria separata con bilancio preventivo e relativo stato di riparto.”

Forniva inoltre copia: tabelle millesimali; regolamento di condominio; certificato di agibilità; concessione; estratto conto dei debitori con le rate condominiali.

Il Condominio “*****” – Viale Lina Cavalieri 94/B risulta amministrato:

Studio ***** – Amm.re Sig. *****

Sede legale: *****

Sede: *****

e-mail: ***** – PEC: *****

www. ***** – tel. *****

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

Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (appartamento) e int. 18 p.S1 (cantina).

I cespiti pignorati oggetto della valutazione (appartamento; cantina e posto auto coperto), risultano ubicati nel Comune di Roma, località Serpentara, Viale Lina Cavalieri n. 94/B. La località, posta nel quadrante nord della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, così come l'edificio contenente i cespiti in questione. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti dal Viadotto Giuseppe Saragat, Via Salaria. Le arterie principali, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servite da apposite uscite, sono considerate di alto scorrimento. Il civico n. 94/B di viale Lina Cavalieri è posto a quota rialzata rispetto al livello stradale, mentre l'accesso al piano autorimessa, al civico n. 114, la rampa risulta a livello stradale e servito da un cancello in ferro, azionabile elettricamente e un cancelletto pedonale. L'edificio risulta dotato rampe di scale ai piani dedicati alle cantine e posti auto interrati. L'edificio contenente i cespiti pignorati, è un edificio a sviluppo lineare, servito da diversi corpi scala. Formato da un piano pilotis, sei piani in elevazione più la soprastante copertura a terrazza contenente lavatoi condominiali.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento, int. 6 sc. B, p. 3, risultava così distribuito: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due stanze da letto singole inframezzate da un bagno con areazione forzata, stanza da letto matrimoniale con bagno interno con areazione naturale, due balconi a livello, di cui uno verso la cucina e la stanza da letto matrimoniale, verandato.

la cantina al p.S1 int. 18 composta: vano di forma rettangolare, servito da porta metallica, prospettante su corridoio distributivo;

Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 232, Sub. 18, Zc. 6, Cat. A/2 (app. e cantina)

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

Bene N° 2 - Posto auto coperto in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 114, Lotto 7, int. 27, p. S1

Il piano autorimessa risulta raggiungibile dalla rampa dedicata carrabile a livello stradale, posta al civico n. 114 di Viale Lina Cavalieri. Risulta servito da un cancello carrabile azionabile elettricamente (telecomando) e uno pedonale. Nonché da una rampa di scale in ferro a cielo libero, posta davanti il portone della scala B (p. T piloty), conducente al piano S1. Porta con maniglione interno.

Il posto auto coperto p. S1 int. 27 al momento del sopralluogo risultava: piazzola di forma rettangolare in autorimessa comune, delimitato a terra dalla propria demarcazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 232, Sub. 90, Zc. 6, Cat. C/6

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

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = V_m * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

Dove:

V_m = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, influente o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

5% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

Banca Dati OMI Agenzia Entrate I° semestre 2024

cod. zona E 42 Fascia: Suburbana/Serpentara (Viale Lina cavalieri)

Microzona 96

abitazioni di tipo civile (stato normale)

€/mq. 1.900 (min) – €/mq. 2.750 (max)

posto auto coperto (stato normale)

€/mq. 800 (min) – €/mq. 1.150 (max)

K = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$

V_u = (valore unitario medio ponderato)

K_1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K_2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K_3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato); **K_4** = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K_5 =stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione); **K_6** =appetibilità sul mercato

$K_1 = 1,00$; $K_2 = 1,00$; $K_3 = 1,00$; $K_4 = 1,00$; $K_5 = 1,00$; $K_6 = 1,00$ **K = 1,00**

$V_u = V_m \times K = \text{€}.\text{mq. } 2.300 \times 1,00 = \text{€}.\text{ /mq. } 2.300$ (Valore unitario medio ponderato appartamento e cantina)

$V_m = \text{€}.\text{mq. } 1.000 = \text{€}.\text{ /mq. } 1.000$ (Valore medio posto auto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, edificio Lotto 7, scala B, interno 6, piano 3- S1	125,60 mq	2.300,00 €/mq	€ 288.880,00	100,00%	€ 288.880,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94B, edificio Lotto 7, interno 27, piano S1	11,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 11.200,00	100,00%	€ 11.200,00
Valore di stima:					€ 300.000,00

Valore iniziale di stima: €. 300.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10,00	%
Ottenimento Certificato agibilità post concessione in sanatoria (veranda condonata sul balcone posteriore)	1.500	€.
Redazione APE (Attestato Prestazione Energetica) - appartamento -	250	€

Valore finale di stima: €. 268.250,00 in cifra tonda €. 270.000,00

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 18.01.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - copia atto compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - copia Convenzione urbanistica
- ✓ N° 3 Altri allegati - copia Atto d'obbligo
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - copia concessione edilizia in variante
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - copia certificato abitabilità/agibilità
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - estratto mappa catastale
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - copia progetto approvato
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - piante catastali appartamento e cantina; posto auto coperto
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visure catastali appartamento e cantina; posto auto coperto
- ✓ N° 10 Foto - rilievo fotografico
- ✓ N° 11 Altri allegati - copia verbale di accesso_04.10.2024
- ✓ N° 12 Altri allegati - documenti Amm.re Condominio.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3 (appartamento) e int. 18 p.S1 (cantina).

I cespiti pignorati oggetto della valutazione (appartamento; cantina e posto auto coperto), risultano ubicati nel Comune di Roma, località Serpentara, Viale Lina Cavalieri n. 94/B. La località, posta nel quadrante nord della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, così come l'edificio contenente i cespiti in questione. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti dal Viadotto Giuseppe Saragat, Via Salaria. Le arterie principali, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servite da apposite uscite, sono considerate di alto scorrimento. Il civico n. 94/B di viale Lina Cavalieri è posto a quota rialzata rispetto al livello stradale, mentre l'accesso al piano autorimessa, al civico n. 114, la rampa risulta a livello stradale e servito da un cancello in ferro, azionabile elettricamente e un cancelletto pedonale. L'edificio risulta dotato rampe di scale ai piani dedicati alle cantine e posti auto interrati. L'edificio contenente i cespiti pignorati, è un edificio a sviluppo lineare, servito da diversi corpi scala. Formato da un piano pilotis, sei piani in elevazione più la soprastante copertura a terrazza contenente lavatoi condominiali.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento, int. 6 sc. B, p. 3, risultava così distribuito: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due stanze da letto singole inframezzate da un bagno con areazione forzata, stanza da letto matrimoniale con bagno interno con areazione naturale, due balconi a livello, di cui uno verso la cucina e la stanza da letto matrimoniale, verandato.

la cantina al p.S1 int. 18 composta: vano di forma rettangolare, servito da porta metallica, prospettante su corridoio distributivo;

Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 232, Sub. 18, Zc. 6, Cat. A/2 (app. e cantina)

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

Bene N° 2 - Posto auto coperto in Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 114, Lotto 7, int. 27, p. S1

Il piano autorimessa risulta raggiungibile dalla rampa dedicata carrabile a livello stradale, posta al civico n. 114 di Viale Lina Cavalieri. Risulta servito da un cancello carrabile azionabile elettricamente (telecomando) e uno pedonale. Nonché da una rampa di scale in ferro a cielo libero, posta davanti il portone della scala B (p. T piloty), conducente al piano S1. Porta con maniglione interno.

Il posto auto coperto p. S1 int. 27 al momento del sopralluogo risultava: piazzola di forma rettangolare in autorimessa comune, delimitato a terra dalla propria demarcazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 232, Sub. 90, Zc. 6, Cat. C/6

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

Prezzo base d'asta: € 270.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 270.000,00

Bene N° 1 - Appartamento e cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 94, Lotto 7, sc. B, int. 6, p. 3-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 232, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	125,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento e la cantina risultano in normale stato manutentivo.		
Descrizione:	Icespiti pignorati oggetto della valutazione (appartamento; cantina e posto auto coperto), risultano ubicati nel Comune di Roma, località Serpentara, Viale Lina Cavalieri n. 94/B. La località, posta nel quadrante nord della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, così come l'edificio contenente i cespiti in questione. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti dal Viadotto Giuseppe Saragat, Via Salaria. Le arterie principali, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servite da apposite uscite, sono considerate di alto scorrimento. Il civico n. 94/B di viale Lina Cavalieri è posto a quota rialzata rispetto al livello stradale, mentre l'accesso al piano autorimessa, al civico n. 114, la rampa risulta a livello stradale e servito da un cancello in ferro, azionabile elettricamente e un cancelletto pedonale. L'edificio risulta dotato rampe di scale ai piani dedicati alle cantine e posti auto interrati. L'edificio contenente i cespiti pignorati, è un edificio a sviluppo lineare, servito da diversi corpi scala. Formato da un piano pilotis, sei piani in elevazione più la soprastante copertura a terrazza contenente lavatoi condominiali. Al momento del sopralluogo, l'appartamento, int. 6 sc. B, p. 3, risultava così distribuito: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due stanze da letto singole inframezzate da un bagno con areazione forzata, stanza da letto matrimoniale con bagno interno con areazione naturale, due balconi a livello, di cui uno verso la cucina e la stanza da letto matrimoniale, verandato. la cantina al p.S1 int. 18 composta: vano di forma rettangolare, servito da porta metallica, prospettante su corridoio distributivo; posto auto coperto in autorimessa condominiale: posto auto di forma rettangolare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori e dal figlio.		

Bene N° 2 - Posto auto coperto in autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Lina Cavalieri, 114, Lotto 7, int. 27, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 232, Sub. 90, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	9,80 mq
Descrizione:	Il piano autorimessa risulta raggiungibile dalla rampa dedicata carrabile a livello stradale, posta al civico n. 114 di Viale Lina Cavalieri. Risulta servito da un cancello carrabile azionabile elettricamente (telecomando) e uno pedonale. Nonché da una rampa di scale in ferro a cielo libero, posta davanti il portone della scala B (p. T piloty), conducente al piano S1. Porta con maniglione interno. Il posto auto coperto p. S1 int. 27 al momento del sopralluogo risultava: piazzola di forma rettangolare in autorimessa comune, delimitato a terra dalla propria demarcazione		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità dei debitori		

