

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tavani Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 1862/2019 del R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Codice fiscale: 14535321005

contro



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1862/2019 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 133.200,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



All'udienza del 18/08/2020, il sottoscritto Arch. Tavani Cristiano, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email studio@cristianotavani.com, PEC c.tavani@pec.archrm.it, Fax 06 32 17 918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lorenzo Vidaschi 20

Oggetto di perizia è l'intera proprietà (100%) di un appartamento con annessa cantina che si trovano rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato entrambi con accesso indipendente all'interno del complesso condominiale di via Lorenzo Vidaschi n. 16-18-20 nel quartiere Gianicolense, nel territorio del Municipio Roma XII.

Il piccolo appartamento, attualmente accatastato come abitazione di tipo popolare, categoria A/4, di superficie di circa 30 mq, è sito al piano terra nell'angolo nord-est del filo esterno di una palazzina avente accesso al n. 18 di via Lorenzo Vidaschi. Quest'ultima di 5 piani fuori terra, è leggermente arretrata rispetto al filo stradale e presenta un ulteriore piano seminterrato che prende luce tramite il distacco del fabbricato dalla via. Infatti alla palazzina di 5 piani si accede tramite un ballatoio sospeso passante sopra la chiostrina al n. civico 18. Ai due estremi del fronte del fabbricato sono presenti due volumi alti un solo piano coperti a terrazza, due avancorpi simmetrici aventi accesso indipendente, serviti ognuno da un proprio balcone/ballatoio esclusivo al n. 20 e al n. 16.

Il civico n. 18 dà accesso al portoncino di ingresso alla palazzina nella quale il vano scala condominiale, disimpegna gli appartamenti ai vari piani.

L'appartamento pignorato, al civico n. 20, si trova costruito sul lato sinistro del fabbricato occupando un'area interclusa tra l'edificio e il confine con altra proprietà.

L'immobile, accatastato come abitazione popolare cat. A/4, è composto da un ingresso corridoio provvisto sul fondo di un angolo cottura finestrato, che disimpegna un bagno con finestra prospettante sul balcone di accesso all'immobile, un soggiorno con affaccio sulla strada e una camera da letto con affaccio verso il lato opposto verso i giardini del piano terra del fabbricato.

Dal ballatoio di accesso alla palazzina al n. 18 a destra e sinistra sono presenti due scale che portano al piano seminterrato presso una chiostrina su cui si affacciano le porte dei locali seminterrati. Sul lato sinistro, sotto il n.20 si trova la cantina annessa all'appartamento oggetto anche essa di pignoramento. La cantina, non collegata all'appartamento al piano di sopra, si apre con una porta sulla chiostrina da cui prende luce ed aria ed è composta da un unico ambiente e un piccolo vano utilizzato come bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lorenzo Vidaschi 20

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento confinate con via Lorenzo Vidaschi intercapedine, fabbricato Via Vidaschi n. 18 e condominio stessa via , salvo altri.

Cantina confinate con distacco via Lorenzo Vidaschi n. 24, cortile, via Vidaschi salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	31,51 mq	37,55 mq	1	37,55 mq	0,00 m	T
Cantina	9,38 mq	12,50 mq	0.2	2,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				40,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,05 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1980 al 29/11/1999	Catasto Fabbricati	Fg. 458, Part. 26, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Piano T
Dal 29/11/1999 al 21/12/2012	Catasto Fabbricati	Fg. 458, Part. 26, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 370,56 Piano S1-T
Dal 21/12/2012 al 12/02/2024	Catasto Fabbricati	Fg. 458, Part. 26, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 38 mq Rendita € 370,56 Piano S1-T
Dal 12/02/2024 al 03/01/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 458, Part. 26, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 38 mq Rendita € 370,56 Piano S1-T

Si fa presente che l'immobile al momento del pignoramento risultava erroneamente intestato al Catasto a anziché a. Infatti a seguito di atto di compravendita del 21/12/2012 a rogito del notaio Massimo d'Ambrosio rep. 112716/25829 trascritto il 28/12/2012 ai nn. 128829/93590, il sig. vendeva l'immobile alla sig.ra . In realtà con annotazione del 29/11/2018 reg. gen. 137489 e reg. part. 16923, a seguito di Atto giudiziario del 10/05/201, veniva dichiarata la nullità dell'atto per simulazione assoluta del contratto di compravendita. Con Voltura catastale n. 17780.1/2024, effettuata dallo scrivente, l'immobile risulta attualmente intestato al Sig. .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	458	26	2	4	A4	1	3,5 vani	38 mq	370,56 €	S1-T	

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

E' stata riscontrata la corrispondenza catastale dal punto di vista planimetrico, ossia lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato in planimetria.

Da visura catastale l'unità immobiliare in oggetto risulta di categoria A/4, ed effettivamente i locali sono attualmente utilizzati come abitazione. Poichè l'esperto constatava che nell'atto notarile del 9/11/1961 l'immobile veniva compravenduto a rogito del notaio Michele Tucceri come locale ad uso magazzino e che di tale cambio di destinazione d'uso non era stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, in data 24/11/2022 faceva richiesta tramite Pec all'Agenzia del territorio per ricevere planimetria di impianto modello 5 e modello 1 per avere planimetrie storiche di impianto e visionare precedenti accatastamenti antecedenti al 1987.

L'Agenzia del territorio in data 16/01/2023 comunicava che la richiesta non poteva essere evasa in quanto dalle ricerche presso gli archivi cartacei non era momentaneamente reperibile alcuna documentazione.

In data 02/01/2024 recandosi presso gli uffici del Catasto il CTU effettuava visura dello schedario delle partite, il modello 55 M, la cui scheda contraddistinta da un numero, riporta per ciascuna unità immobiliare il riferimento della mappa (foglio, mappali principali e subalterni), l'ubicazione, la consistenza, la rendita catastale e la categoria catastale. Dai modelli 55 trovati, il n. 209022 e poi a ritroso il n. 91331 si evinceva che l'immobile è sempre stato accatastato come categoria A/4 anche nell'atto del 9/11/1961. Pertanto non vi è mai stato un cambio di destinazione d'uso e la dicitura locale magazzino riportata in quell'atto risulta errata.

Pertanto si conclude che il cespite oggetto di pignoramento è di categoria catastale A/4.

Inoltre esisteva un'ulteriore inesattezza di intestazione catastale, infatti l'immobile risultava intestato a erroneamente anzichè a a causa dell'atto di compravendita del 21/12/2012 a rogito del Notaio Massimo d'Ambrosio rep. 112716/25829 trascritto il 28/12/2012 ai nn. 128829/93590, con il quale vendeva a Jgli immobili in questione. Poichè tale atto è stato invalidato e con annotazione del 29/11/2018 reg. particolare 16923 e generale 137489 a seguito di atto giudiziario del 10/05/2018 si dichiarava la nullità per simulazione assoluta del contratto di compravendita.

Lo scrivente in data 28/11/2023 faceva richiesta di cambiamento di nominativo dell'intestatario dell'immobile presso l'Agenzia del territorio con pratica di richiesta di variazione Intestazione Immobile . L'Agenzia del territorio in data 6/12/2023 rispondeva di non aver potuto eseguire le correzioni richieste perché la nota di trascrizione dell'atto indicato non risultava nella loro banca dati. Pertanto in data 02/01/2024 si recava presso l'Agenzia del territorio dove l'ufficio preposto lo invitava a reperire la Sentenza nella causa civile di I grado iscritta al n. di RG 75784/2014 e di mandare quindi una richiesta di Voltura catastale con apposito modello previo pagamento di € 71,00 all'Agenzia del territorio. Nella stessa mattinata il sottoscritto richiedeva alla Conservatoria dell'Agenzia del Territorio, la visura della sentenza con titolo di annotamento n. 16923/2018.

A seguito di pagamento della reversale e allegando la Sentenza richiesta, il CTU ha effettuato Voltura catastale n. 17780.1/2024 con intestazione attuale dell'immobile ad con diritto di proprietà per 1/1. Pertanto ad oggi esiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi, la planimetria e l'intestatario catastale.



Poichè la pratica edilizia attestante la conformità urbanistica dell'immobile presso gli uffici comunali è andata smarrita lo scrivente si è fatto rilasciare dal Comune una dichiarazione scritta che attesti tale circostanza, perché in futuro la pratica potrebbe riemergere dall'archivio.

Questa dichiarazione potrà essere utilizzata per dimostrare la conformità urbanistica dell'immobile, anche se la pratica edilizia non è reperibile. A maggior ragione sarebbe consigliato darne attestazione nel rogito notarile di compravendita e nelle nuove pratiche edilizie, allegando una copia conforme.

PATTI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano terra al momento del sopralluogo risulta in mediocre stato di conservazione, le finiture sono semplici, alle pareti dei vari ambienti è presente pittura di colore bianco, il pavimento è in klinker di colore chiaro tipo cotto anticato, il rivestimenti dei bagni e della cucina sono in maiolica.

Le porte interne sono in laminato effetto legno e gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetro camera. I bagni sono completi di sanitari e rubinetterie. L'angolo cottura è in muratura con tozzetti rivestiti in ceramica. Il portoncino di ingresso è blindato.

Il riscaldamento è autonomo ed è presente uno split a parete per il raffrescamento estivo.

La cantina al piano seminterrato è in cattivo stato di conservazione, sono presenti tracce di umidità di risalita sulle pareti.

Data la sua natura indipendente rispetto al condominio in cui si colloca, l'unità immobiliare al piano terra è provvista di impianto citofonico separato dalla palazzina al n. 18, posto sul muretto di recinzione a fianco del numero civico 20.

PARTI COMUNI

Da Regolamento di Condominio redatto dal Notaio Pietro d'Angelo di Roma del 05/09/1953, registrato a Roma il 18/09/1953 al n. 1847 vol. 80671, dall'art. 1 si evince che costituiscono proprietà indivisibile e comune a tutti i condomini:

le fondazioni i muri di andito e comunque le strutture portanti in cemento armato,

le coperture a tetto e a vetri in quanto abbiano la funzione di proteggere le parti interne dell'edificio,

la rete di fognatura, i tubi di scarico dell'acqua e delle materie di rifiuto e tutte le altre parti costitutive dell'edificio,

le opere di installazione e i manufatti indispensabili alla conservazione e all'uso dell'edificio stesso, e quanto altrove previsto dal codice civile. (art. 1117 e segg.).

L'area su cui sorge il fabbricato è comune a tutti i condomini, mentre le murature e le altre strutture di recinzione sui diversi confini dello stabile sono di proprietà comune con i proprietari confinanti.

Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini: il vestibolo, le scale, i locali destinati all'uso di portineria ed alloggio del portiere, i lavatoi e gli stenditoi, le canne fumarie.



Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco gravante su terreno compatto e unita superiormente da un cordolo in c.a.;

Esposizione: su 4 lati;

Altezza interna utile: ml. 3,00;

Strutture verticali: struttura portante in muratura di blocchetti di tufo rinforzata da pilastri in c.a.

Solai: di tipo misto in c.a. e in latero cemento;

Copertura: terrazza piana ;

Pareti esterne trattate a rivestimento in intonaco tinteggiato ;

Tramezzature interne in laterizio;

La palazzina ha una forma pressochè rettangolare.

L'immobile pignorato è in realtà un corpo aggiunto alla palazzina la quale si presenta esternamente in buone condizioni manutentive in quanto tinteggiata nel 2019-2020. Non sono presenti le certificazioni degli impianti. L'immobile ad uso appartamento è dotato di riscaldamento autonomo e il bagno è completo di sanitari e rubinetterie.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera .

Non è presente per gli immobili pignorati posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1933 al 25/04/1941	proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: xxxx	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO MAGGIORE	01/08/1933	10833	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	02/08/1933	1835	523

Dal 25/04/1941 al 09/11/1961	proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO MAGGIORE	25/04/1941	3428	950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/04/1941	8917	
		Registrazione			
Dal 09/11/1961 al 23/12/1990	nata a proprietario per 1/1 . Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michele Tuccari	09/11/1961	423299	22078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 3	28/11/1961	6445	159
		Registrazione			
Dal 23/12/1990 al 29/11/1999	nata a proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Bartolomucci	23/12/1990	155647	16675
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/01/1991	4391	3386
		Registrazione			
Dal 29/11/1999	nato a proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Bartolomucci	29/11/1999	262570	37089
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	11/12/1999	99020	60777
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto di compravendita del 01/08/1933 rep. 10833, registrato a Roma il 02/08/1933 rep. 1835 vol. 523, a Rogito del notaio Nicola D'aprile , la società vendeva alla sig.ra il terreno per la costruzione di case economiche per impiegati dello stato.

Con atto di compravendita del 25/04/1941 rep. 3428, trascritto a Roma il 26/04/1941 al n. 6917, a Rogito del notaio Carlo Maggiore , la sig.ra vendeva a, il terreno posto in Roma in via Monteverde contrada Baldini, lotto n. 4 della zona XVIII della superficie di circa mq. 644 .

Con atto di compravendita del 09/11/1961 a Rogito del notaio Michele Tucceri , i sig.ri quale madre esercente la patria potestà sul figlio minore quale procuratore speciale dei sig.ri , vendevano alla sig.ra il locale ad uso magazzino sito in Roma alla via Lorenzo Vidaschi n. 20 facente parte del fabbricato di via Lorenzo Vidaschi n. 18 della superficie di circa mq. 32 confinate con detta strada, intercapedine, fabbricato Lorenzo Vidaschi n. 18 e condominio stessa via n. civico 24, salvo altri , con annessa sottostante cantina con accesso a mezzo scaletta dalla predetta intercapedine e confinate con cantina di proprietà , distacco via Lorenzo Vidaschi n. 24 e cortile , salvo altri il tutto riportato in catasto Urbano di roma, unitamente all'intero fabbricato a partita 352469 ancora intestata a mappa 57 n. 2016/1.

Con atto di donazione del 23/12/1990 a Rogito del notaio Franco Bartolomucci, la sig.ra dichiarava di donare alla signora , l'appartamento al piano terra sito in Roma alla via Lorenzo Vidaschi n. 20 facente parte del fabbricato di via Lorenzo Vidaschi n. 18 composto di due camere ed accessori con annessa cantina al piano sottostante, confinate con detta strada, intercapedine, fabbricato Lorenzo Vidaschi n. 18 e condominio stessa via n. civico 24, salvo altri.

Il tutto riportato presso N.C.E.U. partita 209022, foglio 458, particella 26 sub 2, via Lorenzo Vidaschi 20, piano terra zona cens. 4 , categoria A/4 classe 1, vani 3,5 rendita catastale £ 1225.

Tra la donante e la donataria correva vincolo di parentela di terzo grado in linea collaterale essendo zia e nipote

Con atto di Compravendita del 29/11/1999 a Rogito del notaio Franco Bartolomucci, la sig.ra , vendeva a l'appartamento al piano terra sito in Roma alla via Lorenzo Vidaschi n. 20 facente parte del fabbricato di via Lorenzo Vidaschi n. 18 composto di due camere ed accessori con annessa cantina al piano sottostante, confinate con detta via, intercapedine, fabbricato Via Vidaschi n. 18 e condominio stessa via n. civico 24, salvo altri.

Il tutto riportato presso N.C.E.U. partita 209022, foglio 458, particella 26 sub 2, via Lorenzo Vidaschi 20, piano terra zona cens. 4 , categoria A/4 classe 1, vani 3,5 rendita catastale £ 717.500.

Con atto di compravendita del 21/12/2012 notaio Massimo d'Ambrosio rep. 112716/25829 trascritto il 28/12/2012 ai nn. 128829/93590 il sig. vendeva a [] gli immobili in questione. In realtà a seguito di atto giudiziario del 10/05/2018 l'atto di compravendita è stato invalidato e con annotazione del 29/11/2018 reg. particolare 16923 e generale 137489 si dichiarava la nullità per simulazione assoluta del contratto di compravendita.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 09/11/2018
Reg. gen. 129346 - Reg. part. 23841
Quota: 320.000,00
Importo: € 320.000,00
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.335,78

Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE**
Trascritto a ROMA il 28/12/2012
Reg. gen. 128829 - Reg. part. 93590
A favore di Contro Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma il 30/12/2019
Reg. gen. 156391 - Reg. part. 109899
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro

Annotazioni a trascrizioni

- **Annullamento**
Trascritto a Roma il 29/11/2018
Reg. gen. 137489 - Reg. part. 16923
Note: Con annotazione del 29/11/2018 reg. gen. 137489 e part. 16923 tramite atto giudiziario del 10/05/2018 del Tribunale di Roma, con la annotazione alla trascrizione veniva dichiarata la nullità per asimulazione assoluta del Contratto di compravendita tra del 21/12/2012 rep. 112716 e rqacc. 25826 a rogito mdel Notaio Massimo d'Ambrosio.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base della visura del Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7.
Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formati a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti

urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti progetti: n. 18946/1953 e n. 4619/1954 dei quali a seguito di accesso agli atti presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione urbanistica, Direzione edilizia, Ufficio Archivio, non è stata riscontrata alcuna documentazione, il fascicolo risulta vuoto come da foto presenti negli allegati alla presente relazione.

A seguito di ispezione presso l'Ufficio Condono Edilizio, si è constatato che non esistono pratiche di condono per l'immobile oggetto di pignoramento.

E' stato anche richiesto il certificato di agibilità ma lo stesso Dipartimento non ha dato riscontri, ossia non risulta reperibile alcun certificato di agibilità.

Sebbene sia stata riscontrata la corrispondenza catastale dal punto di vista planimetrico, ossia lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato in planimetria catastale, nulla si può dire rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto non presente presso gli archivi comunali.

Anche se l'immobile è stato realizzato ante 67 (attorno al '53), per esso era però necessario il titolo abilitativo in quanto il fabbricato si trova all'interno di un centro urbano. Infatti il titolo abilitativo potrebbe esistere, ma non è reperibile presso gli uffici comunali. In questo caso, come in quello in cui non era obbligatorio il titolo edilizio abilitativo, lo stato legittimo dell'immobile è quello desumibile dalle informazioni catastali (non necessariamente dalla planimetria), ossia il modello 55, quale informazione catastale di primo impianto, acquisito dallo scrivente.

Se da un lato, secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza, i dati catastali non possono ritenersi documento probante sulla situazione di fatto esistente sul piano immobiliare, rappresentando l'accatastamento un adempimento di tipo fiscale-tributario d'altro lato, a seguito dell'introduzione del comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001 ad opera del D.L. 76/2020, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo oppure nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale tuttavia non sia disponibile copia, lo stato legittimo si desume in primo luogo dalle informazioni catastali di primo impianto.

C'è comunque da aggiungere che a causa della irreperibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale, rispetto alle ricerche effettuate presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, l'immobile potrebbe risultare legittimato in virtù dei progetti distinti con il n. 18946/1953 e n. 4619/1954, ma dei quali non sappiamo se sia ad essi associato il rilascio di licenza edilizia o se essi siano stati rigettati.

La disposizione dell'ultimo comma articolo 9-bis comma 1-bis D.P.R. 380/01 è applicabile nei casi in cui esiste solo un principio di prova di un titolo edilizio, il cui originale o la cui copia non è più rintracciabile: tale principio è stato ritenuto applicabile dalla sentenza Cons. di Stato n. 8339/2023 verso una licenza edilizia del 1950, la quale risulta priva di elaborati grafici.

Pertanto la desunzione dello Stato Legittimo dell'immobile trova applicazione sia per pratiche edilizie integralmente non disponibili, ma anche in via parziale ovvero quando sono sprovvisti di elaborati, relazioni e documenti che avrebbero dovuto esservi (magari elencate e citate nella residua pratica).

In caso di smarrimento della pratica edilizia, è consigliabile farsi rilasciare dal Comune una dichiarazione scritta che attesti tale circostanza, perché in futuro la pratica potrebbe riemergere dall'archivio.

Questa dichiarazione potrà essere utilizzata per dimostrare la conformità urbanistica dell'immobile, anche se la pratica edilizia non è reperibile.

Inoltre è importante conservare la dichiarazione scritta rilasciata dal Comune a futura memoria, a maggior

ragione sarebbe consigliato darne attestazione nel rogito notarile di compravendita e nelle nuove pratiche edilizie, allegando una copia conforme.

Una indicazione chiara la fornisce la predetta sentenza TAR Lazio n. 5918/2022: in buona sostanza, il Comune è tenuto a certificare e attestare al soggetto richiedente l'accesso agli atti, l'inesistenza/insussistenza della pratica edilizia, motivando adeguatamente le ragioni di questa impossibilità ad esibire quanto richiesto. In altre parole il TAR precisa puntualmente che non è sufficiente dare conto dell'irreperibilità della pratica edilizia, ma deve anche fornire adeguata certezza al richiedente.

Lo scopo di questa indicazione è di fornire (giustamente) al cittadino un certificato o un'attestazione rilasciata dal Comune comprovante una precisa situazione giuridica vigente ad un dato momento, tramite un provvedimento completo e preciso.

E' infatti necessario garantire la certezza delle posizioni del cittadino da una parte, e della PA dall'altra e circoscrivere la responsabilità e l'operato del Tecnico professionista, ossia una dichiarazione in cui l'attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità relativa al fascicolo progettuale valga come attestazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9-bis, comma 1 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Il CTU ha fatto richiesta all'Archivio Urbanistica del Comune di Roma ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001 di attestazione di irreperibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale, per avere una risposta in merito anche in virtù del fatto che trattasi di progetti presentati e non di licenza edilizia ottenuta.

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata dall'esperto Stimatore pervenuta con nota prot. QI/204223 del 29/11/2022, il Dipartimento di Programmazione urbanistica, ufficio Archivio Progetti, con prot. n. 125444 del 19/06/2024, comunicava che: " in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio esterno, la documentazione relativa all'immobile sito in Via Lorenzo Vidaschi, 20 dell'istanza in oggetto è irreperibile, in quanto il fascicolo progettuale risulta privo di elaborati grafici; di seguito il/i protocollo/i di suo interesse: 4619/1954.

Non essendo stato possibile accertare in via definitiva i motivi di tale irreperibilità, si comunica che in caso di eventuale rinvenimento del fascicolo progettuale e/o della documentazione richiesta, sarà cura di questo Ufficio informare tempestivamente la S.V., al fine di consentire l'accesso agli atti.

Ad ogni buon conto si rappresenta che, nelle more delle ulteriori attività di ricerca e verifica, ferme restando le valutazioni di questo Ufficio riguardo la sussistenza dei presupposti per denunciare all'Autorità Giudiziaria lo smarrimento e/o irreperibilità degli atti di cui trattasi, la presente è comunicata anche a valere quale attestazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9-bis, comma I bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i."

Pertanto alla luce di questa attestazione di non disponibilità e irreperibilità della documentazione urbanistico-edilizia, l'immobile risulta legittimato dalla planimetria catastale di primo impianto che risulta essere quella del 24/12/2012 prot. n. Rm 1211040 quale unica planimetria reperibile presso gli uffici preposti. Tale Planimetria coincide con lo stato dei luoghi e l'immobile, ai sensi del succitato art. 9 bis, risulta legittimato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
13 di 22



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 427,84

L'esecutato ha regolarmente versato per la gestione condominiale 2019 la somma a consuntivo compreso conguaglio per €427,84 e per il 2020 le 4 rate previste fruendo della rendita derivante da locazione di locale condominiale pari per sua quota a € 124,80.

Per i lavori di ristrutturazione del fabbricato eseguiti nel periodo 2019 e 2020 e terminati con i benefici fiscali ha versato regolarmente la quota a suo carico per i lavori contrattuali di € 3.108,66 ed extra contrattuali pari ad € 385,14.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lorenzo Vidaschi 20
Oggetto di perizia è l'intera proprietà (100%) di un appartamento con annessa cantina che si trovano rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato entrambi con accesso indipendente all'interno del complesso condominiale di via Lorenzo Vidaschi n. 16-18-20 nel quartiere Gianicolense, nel territorio del Municipio Roma XII. Il piccolo appartamento, attualmente accatastato come abitazione di tipo popolare, categoria A/4, di superficie di circa 30 mq, è sito al piano terra nell'angolo nord-est del filo esterno di una palazzina avente accesso al n. 18 di via Lorenzo Vidaschi. Quest'ultima di 5 piani fuori terra, è leggermente arretrata rispetto al filo stradale e presenta un ulteriore piano seminterrato che prende luce tramite il distacco del fabbricato dalla via. Infatti alla palazzina di 5 piani si accede tramite un ballatoio sospeso passante sopra la chiostrina al n. civico 18. Ai due estremi del fronte del fabbricato sono presenti due volumi alti un solo piano coperti a terrazza, due avancorpi simmetrici aventi accesso indipendente, serviti ognuno da un proprio balcone/ballatoio esclusivo al n. 20 e al n. 16. Il civico n. 18 dà accesso al portoncino di ingresso alla palazzina nella quale il vano scala condominiale, disimpegna gli appartamenti ai vari piani. L'appartamento pignorato, al civico n. 20, si trova costruito sul lato sinistro del fabbricato occupando un'area interclusa tra l'edificio e il confine con altra proprietà. L'immobile, accatastato come abitazione popolare cat. A/4, è composto da un ingresso corridoio

provvisto sul fondo di un angolo cottura finestrato, che disimpegna un bagno con finestra prospettante sul balcone di accesso all'immobile, un soggiorno con affaccio sulla strada e una camera da letto con affaccio verso il lato opposto verso i giardini del piano terra del fabbricato. Dal ballatoio di accesso alla palazzina al n. 18 a destra e sinistra sono presenti due scale che portano al piano seminterrato presso una chiostrina su cui si affacciano le porte dei locali seminterrati. Sul lato sinistro, sotto il n.20 si trova la cantina annessa all'appartamento oggetto anche essa di pignoramento. La cantina, non collegata all'appartamento al piano di sopra, si apre con una porta sulla chiostrina da cui prende luce ed aria ed è composta da un unico ambiente e un piccolo vano utilizzato come bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 458, Part. 26, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 148.000,00

1) METODO DI STIMA COMPARATIVO

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo, 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 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.

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via Lorenzo Vidaschi n. 20 piano t e S1, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti alle abitazioni di tipo economico, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da:

Ricerca di mercato su beni comparativi su immobiliare.it:

appartamento via Lorenzo Vidaschi n.18 mq 60 . Richiesta € 299.000,00

appartamento via Lorenzo Vidaschi mq 16 . Richiesta € 79.000,00

appartamento via Lorenzo Vidaschi n.31 mq 40 . Richiesta € 260.000,00

appartamento via Raffaele Balestra mq 50 . Richiesta € 280.000,00

appartamento via Lorenzo Vidaschi n.34 mq 93 . Richiesta € 300.000,00

appartamento via Lorenzo Vidaschi n.36 mq 66 . Richiesta € 269.000,00

appartamento via Pietro Cartoni 29 mq 85 . Richiesta € 287.000,00

Si ottiene un valore medio € 4.670,85 che viene ridotto del 10% in quanto si tratta di annunci immobiliari e non di vendite e pertanto si ottiene €/mq 4.203,85

dalla ricerca di mercato delle quotazioni OMI e Borsino immobiliare:

-VALORI OMI - I SEMESTRE 2022 - Fascia C13/Semicentrale/MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA)

Abitazioni di tipo economico

Valori min €/mq 2.450

Valori max €/mq 3.500

-VALORI BORSINO IMMOBILIARE – agosto 2022 – Zona: Monteverde Nuovo Via Di Donna Olimpia
Abitazioni di tipo economico
Valori min €/mq 2.271,00
Valori medi €/mq 2.667,00
Valori max €/mq 3.063,00.

Il valore medio che si ricava è di 2.821,00 €/mq.

Dalla media dei due valori si ottiene €/mq $4.203,85 + \text{€/mq } 2.821,00 : 2 = 3.887,50 \text{ €/mq}$.

Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

-Coefficienti di ponderazione: stato di conservazione

Normale (non è richiesto nessun intervento) 1,00

Medio (da rinnovare le finiture) 0,90

Da mantenere (da rinnovare impianti e finiture) 0,80

Da ristrutturare (da ottimizzare la distribuzione interna) 0,70

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto dello stato di conservazione.

- Coefficienti di ponderazione: tipologia edilizia

Villa 2,00

Fabbricato civile 1,25

Fabbricato economico 1,05

Fabbricato popolare 0,80

Fabbricato rurale 0,70

Villino 1,40

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,05 per tener conto della tipologia edilizia.

- Coefficienti di ponderazione: Panoramicità e orientamento

ottima 1,00

media 0,90

scadente 0,60

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto della Panoramicità e orientamento.

- Coefficienti di ponderazione: posizione

Periferica 1,00

Semiperiferica 1,20

Centrale 1,40

Zone di pregio periferiche o agricole 1,20

Degradata 0,90

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,20 per tener conto della posizione.

- Coefficienti di ponderazione: livello di piano

seminterrato 0,90

terra 0,94

primo 0,97

intermedio 1,00

attico 1,10

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,94 per tener conto del livello di piano.

Il valore di mercato (Vm) ricavato con metodo parametrico è espresso dalla seguente equazione:

$$V_m = V_p \times P$$

Vp: corrispondente al prodotto dei coefficiente di ponderazione pari a $0,90 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,20 \times 0,94 = 0,95$ moltiplicato per il valore medio di mercato;

P: corrisponde alla scv dell'immobile = 40,05 mq

Per cui otteniamo: $V_p = 3.887,50 \text{ €/mq} \times 0,95 = 3.693,12 \text{ €/mq}$

$V_m = 3.693,12 \text{ €/mq} \times 40,05 \text{ mq} = \text{€ } 147.909,45$

in cifra tonda € 148.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Lorenzo Vidaschi 20	40,05 mq	3.695,38 €/mq	€ 148.000,00	100,00%	€ 148.000,00
				Valore di stima:	€ 148.000,00

Valore di stima: € 148.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
manca di garanzia per vizi del bene	10,00	%

Valore finale di stima: € 133.200,00

Si rimette alle disposizioni del Giudice "supremo responsabile" se l'attestazione comunale di irreperibilità del fascicolo progettuale di licenza edilizia, quale attestazione ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. permetta la commerciabilità del bene all'intero prezzo di stima.

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 10/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tavani Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - 09-11-1961
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Trascrizione 09-11-1961
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Donazione 23-12-1990
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - 29-11-1999
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - 03-05-2005
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - 21-12-2012
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visura immobile
- ✓ N° 10 Altri allegati - visura storica immobile
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezioni
- ✓ N° 14 Altri allegati - mappale
- ✓ N° 15 Altri allegati - Documentazione Siple
- ✓ N° 16 Altri allegati - Documentazione Siple
- ✓ N° 17 Altri allegati - Mail ufficio Condomo
- ✓ N° 18 Altri allegati - Elenco Abusi edilizi
- ✓ N° 19 Altri allegati - Rendicontazione condominio
- ✓ N° 20 Altri allegati - Regolamento condominio
- ✓ N° 21 Altri allegati - Richiesta Planimetria di impianto
- ✓ N° 22 Altri allegati - Richiesta pec di modello 5 e modello 1
- ✓ N° 23 Altri allegati - Risposta agenzia del territorio di manncanza modello 5

- ✓ N° 24 Altri allegati - pec 24.01.24 richiesta voltura catastale
- ✓ N° 25 Altri allegati - Domanda di voltura catastale
- ✓ N° 26 Altri allegati - annotazione per nullità atto di compravendita
- ✓ N° 27 Altri allegati - sentenza 9548-2018
- ✓ N° 28 Altri allegati - Ricevuta pagamenti registrazione 1963671
- ✓ N° 29 Altri allegati - Visura catastale dopo voltura
- ✓ N° 30 Altri allegati - Pec di Richiesta attestazione irreperibilità 09.06.2024
- ✓ N° 31 Altri allegati - pec 19.06.2024 DPAU attestazione di irreperibilità fascicolo
- ✓ N° 32 Altri allegati - Attestazione di Irreperibilità fascicolo DPAU
- ✓ N° 33 Altri allegati - Annuncio vendita appartamento € 299.000,00
- ✓ N° 34 Altri allegati - annuncio vendita appartamento € 280.000,00
- ✓ N° 35 Altri allegati - Annuncio vendita appartamento € 79.000,00
- ✓ N° 36 Altri allegati - Annuncio vendita appartamento € 269.000,00
- ✓ N° 37 Altri allegati - Annuncio vendita appartamento € 287.000,00
- ✓ N° 38 Altri allegati - Annuncio vendita appartamento € 300.000,00
- ✓ N° 39 Altri allegati - annuncio vendita appartamento € 260.000,00
- ✓ N° 40 Altri allegati - Appuntamento Ufficio Condono edilizio
- ✓ N° 41 Altri allegati - Elenco abusi edilizi via Vidaschi 18-22 ufficio condono edilizio
- ✓ N° 42 Altri allegati - Risposta ufficio condono edilizio di assenza pratiche edilizie



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lorenzo Vidaschi 20
Oggetto di perizia è l'intera proprietà (100%) di un appartamento con annessa cantina che si trovano rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato entrambi con accesso indipendente all'interno del complesso condominiale di via Lorenzo Vidaschi n. 16-18-20 nel quartiere Gianicolense, nel territorio del Municipio Roma XII. Il piccolo appartamento, attualmente accatastato come abitazione di tipo popolare, categoria A/4, di superficie di circa 30 mq, è sito al piano terra nell'angolo nord-est del filo esterno di una palazzina avente accesso al n. 18 di via Lorenzo Vidaschi. Quest'ultima di 5 piani fuori terra, è leggermente arretrata rispetto al filo stradale e presenta un ulteriore piano seminterrato che prende luce tramite il distacco del fabbricato dalla via. Infatti alla palazzina di 5 piani si accede tramite un ballatoio sospeso passante sopra la chiostrina al n. civico 18. Ai due estremi del fronte del fabbricato sono presenti due volumi alti un solo piano coperti a terrazza, due avancorpi simmetrici aventi accesso indipendente, serviti ognuno da un proprio balcone/ballatoio esclusivo al n. 20 e al n. 16. Il civico n. 18 dà accesso al portoncino di ingresso alla palazzina nella quale il vano scala condominiale, disimpegna gli appartamenti ai vari piani. L'appartamento pignorato, al civico n. 20, si trova costruito sul lato sinistro del fabbricato occupando un'area interclusa tra l'edificio e il confine con altra proprietà. L'immobile, accatastato come abitazione popolare cat. A/4, è composto da un ingresso corridoio provvisto sul fondo di un angolo cottura finestrato, che disimpegna un bagno con finestra prospettante sul balcone di accesso all'immobile, un soggiorno con affaccio sulla strada e una camera da letto con affaccio verso il lato opposto verso i giardini del piano terra del fabbricato. Dal ballatoio di accesso alla palazzina al n. 18 a destra e sinistra sono presenti due scale che portano al piano seminterrato presso una chiostrina su cui si affacciano le porte dei locali seminterrati. Sul lato sinistro, sotto il n.20 si trova la cantina annessa all'appartamento oggetto anche essa di pignoramento. La cantina, non collegata all'appartamento al piano di sopra, si apre con una porta sulla chiostrina da cui prende luce ed aria ed è composta da un unico ambiente e un piccolo vano utilizzato come bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 458, Part. 26, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base della visura del Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7. Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formati a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

Prezzo base d'asta: € 133.200,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lorenzo Vidaschi 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 458, Part. 26, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	40,05 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al piano terra al momento del sopralluogo risulta in mediocre stato di conservazione, le finiture sono semplici, alle pareti dei vari ambienti è presente pittura di colore bianco, il pavimento è in klinker di colore chiaro tipo cotto anticato, il rivestimenti dei bagni e della cucina sono in maiolica. Le porte interne sono in laminato effetto legno e gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetro camera. I bagni sono completi di sanitari e rubinetterie. L'angolo cottura è in muratura con tozzetti rivestiti in ceramica. Il portoncino di ingresso è blindato. Il riscaldamento è autonomo ed è presente uno split a parete per il raffrescamento estivo. La cantina al piano seminterrato è in cattivo stato di conservazione, sono presenti tracce di umidità di risalita sulle pareti. Data la sua natura indipendente rispetto al condominio in cui si colloca, l'unità immobiliare al piano terra è provvista di impianto citofonico separato dalla palazzina al n. 18, posto sul muretto di recinzione a fianco del numero civico 20.		
Descrizione:	<p>Oggetto di perizia è l'intera proprietà (100%) di un appartamento con annessa cantina che si trovano rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato entrambi con accesso indipendente all'interno del complesso condominiale di via Lorenzo Vidaschi n. 16-18-20 nel quartiere Gianicolense, nel territorio del Municipio Roma XII. Il piccolo appartamento, attualmente accatastato come abitazione di tipo popolare, categoria A/4, di superficie di circa 30 mq, è sito al piano terra nell'angolo nord-est del filo esterno di una palazzina avente accesso al n. 18 di via Lorenzo Vidaschi. Quest'ultima di 5 piani fuori terra, è leggermente arretrata rispetto al filo stradale e presenta un ulteriore piano seminterrato che prende luce tramite il distacco del fabbricato dalla via. Infatti alla palazzina di 5 piani si accede tramite un ballatoio sospeso passante sopra la chiostrina al n. civico 18. Ai due estremi del fronte del fabbricato sono presenti due volumi alti un solo piano coperti a terrazza, due avancorpi simmetrici aventi accesso indipendente, serviti ognuno da un proprio balcone/ballatoio esclusivo al n. 20 e al n. 16. Il civico n. 18 dà accesso al portoncino di ingresso alla palazzina nella quale il vano scala condominiale, disimpegna gli appartamenti ai vari piani. L'appartamento pignorato, al civico n. 20, si trova costruito sul lato sinistro del fabbricato occupando un'area interclusa tra l'edificio e il confine con altra proprietà. L'immobile, accatastato come abitazione popolare cat. A/4, è composto da un ingresso corridoio provvisto sul fondo di un angolo cottura finestrato, che disimpegna un bagno con finestra prospettante sul balcone di accesso all'immobile, un soggiorno con affaccio sulla strada e una camera da letto con affaccio verso il lato opposto verso i giardini del piano terra del fabbricato. Dal ballatoio di accesso alla palazzina al n. 18 a destra e sinistra sono presenti due scale che portano al piano seminterrato presso una chiostrina su cui si affacciano le porte dei locali seminterrati. Sul lato sinistro, sotto il n.20 si trova la cantina annessa all'appartamento oggetto anche essa di pignoramento. La cantina, non collegata all'appartamento al piano di sopra, si apre con una porta sulla chiostrina da cui prende luce ed aria ed è composta da un unico ambiente e un piccolo vano utilizzato come bagno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 09/11/2018

Reg. gen. 129346 - Reg. part. 23841

Quota: 320.000,00

Importo: € 320.000,00

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 320.335,78

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 30/12/2019

Reg. gen. 156391 - Reg. part. 109899

Quota: 1/1

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro

