

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 490/2023 riunita alla 706/2023 del R.G.E.

promossa da

LEVITICUS SPV srl

(***)

INTERVENTO

(***)

E nella 706/2023

(***)

contro

(***)



All'udienza del 30/04/2024, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno 9, piano 4 ed S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno H, piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

Oggetto di pignoramento è un appartamento di taglio ampio posto al piano attico con cantina ed un posto auto coperto di pertinenza, sito in Roma Via Aurelia 596 Edificio 3 Interno 9 Piano 4 ed S1 la cantina ed il posto auto. Gli immobili insistono in un bel complesso posto su Via Aurelia, a poca distanza da Piazza San Giovanni Battista della Salle, snodo nevralgico del quartiere Aurelio, con la fermata della linea A "Cornelia" a poca distanza. Composto da quattro palazzine di cinque piani con facciata in cortina il complesso residenziale ha accesso attraverso un cancello pedonale al cortile con belle aiuole e piante verdi e pavimentazione in sampietrini e presenta servizio di portineria con guardiola posta a ridosso dell'entrata: un portoncino in ferro e vetro conduce all'androne ampio con pavimentazione in marmo, provvisto di ascensore.





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





Ortofoto

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento si trova nel quartiere Aurelio, situato nell'area ovest della città, a ridosso delle Mura leonine e delle Mura aureliane.

L'area è delimitata dai quartieri Trionfale, dal territorio della Città del Vaticano, i rioni Borgo e Trastevere, con il quartiere Gianicolense ed il quartiere Primavalle.

Vista la vicinanza con la Città del Vaticano, strade e piazze del Quartiere Aurelio sono dedicate, per la maggior parte, a pontefici e cardinali: nella parte settentrionale del quartiere, invece, la toponomastica ricorda principalmente eminenti giuristi mentre nella parte nord-ovest vi sono toponimi riferiti a letterati ed umanisti. Nelle vicinanze l'ampio polmone verde di Villa Doria Pamphili, gli Ospedali I.D.I. e San Carlo di Nancy ed il nuovo centro commerciale AURA, mentre collegamenti sono agevolati dalla linea A della Metropolitana con le fermate Baldo degli Ubaldi e Cornelia.

Con servizi e scuole di ogni ordine e grado a poca distanza, presenta attività commerciali di ogni genere, in particolare su Via Gregorio VII e Via Baldo degli Ubaldi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

Oggetto di pignoramento è un posto auto coperto posto all'interno dell'autorimessa condominiale posto al piano S1.

L'immobile insiste in un bel complesso posto su Via Aurelia, a poca distanza da Piazza San Giovanni Battista della Salle, snodo nevralgico del quartiere Aurelio, con la fermata della linea A "Cornelia" a poca distanza.

Composto da quattro palazzine di cinque piani con facciata in cortina il complesso residenziale ha accesso attraverso un cancello pedonale al cortile con belle aiuole e piante verdi e pavimentazione in sampietrini e

presenta servizio di portineria con guardiola posta a ridosso dell'entrata: un portoncino in ferro e vetro conduce all'androne ampio con pavimentazione in marmo, provvisto di ascensore mentre il posto auto è accessibile da una porta antincendio posta la piano S1 e dalla rampa carrabile protetta da cancello automatico.

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

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento si trova nel quartiere Aurelio, situato nell'area ovest della città, a ridosso delle Mura leonine e delle Mura aureliane.

L'area è delimitata dai quartieri Trionfale, dal territorio della Città del Vaticano, i rioni Borgo e Trastevere, con il quartiere Gianicolense ed il quartiere Primavalle.

Vista la vicinanza con la Città del Vaticano, strade e piazze del Quartiere Aurelio sono dedicate, per la maggior parte, a pontefici e cardinali: nella parte settentrionale del quartiere, invece, la toponomastica ricorda principalmente eminenti giuristi mentre nella parte nord-ovest vi sono toponimi riferiti a letterati ed umanisti.

Nelle vicinanze l'ampio polmone verde di Villa Doria Pamphili, gli Ospedali I.D.I. e San Carlo di Nancy ed il nuovo centro commerciale AURA, mentre collegamenti sono agevolati dalla linea A della Metropolitana con le fermate Baldo degli Ubaldi e Cornelia.

Con servizi e scuole di ogni ordine e grado a poca distanza, presenta attività commerciali di ogni genere, in particolare su Via Gregorio VII e Via Baldo degli Ubaldi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno 9, piano 4 ed S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno H, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: è presente in atti certificazione notarile depositata dal precedente, redatta dal Notaio Dott.Niccolò Tiecco in data 22/05/2023 e 25/07/2023 la certificazione redatta dal Notaio Dott.ed acquisito atto di compravendita a rogito notaio Dott.Lorenzo Cavalaglio del 17/10/2008 Rep.900 Racc.634, trascritto a Roma 1 in data 27/10/2008 alla formalità Registro Particolare 85012, e 137736 Registro generale, in allegato. E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata in data 14/06/2024.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

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

- (***) (Proprietà 1/1)

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

- (***) (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

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

- (***) (Proprietà 1/1)

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

- (***) (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

L'appartamento composto da ingresso, salone doppio con veranda, cucina abitabile, tre stanze da letto, tre servizi igienici, due balconi ed ampio terrazzo, con cantina e posto auto di pertinenza, siti in Roma, Via Aurelia 596 Villino n°3 e posti rispettivamente al piano quarto int.9, cantina n° 8 e posto auto H al piano S1, meglio distinti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, catasto Fabbricati al Foglio 414 particella 1060 sub.9 zona 5, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, rendita Catastale 2.151,04 (appartamento e cantina)

Confini:

Appartamento: distacco su vano scala, distacco su Via Mariano d'Amelio, distacco su palazzina A, salvo altri
Cantina: distacco su corridoio condominiale, distacco su cantina n° 7, distacco su cantina n° 9, salvo altri

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

Posto auto coperto distinto dall'int H posto al piano S1, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, catasto Fabbricati al Foglio 414, particella 1054 sub. 24 e particella 1060 sub. 17 graffati, piano S1, interno H, zona 5, categoria C/6, classe 7, mq. 12, rendita Catastale 86,15 posto auto.

Confini:

Posto auto: distacco su area di manovra, distacco su posto auto G, distacco su posto auto I, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	153,30 mq	160,50 mq	1	160,50 mq	3,00 m	quarto
balcone	9,60 mq	9,60 mq	0,40	3,84 mq	3,00 m	quarto
terrazzo	57,80 mq	57,80 mq	0,25	14,45 mq	3,00 m	quarto
cantina	8,00 mq	9,20 mq	0,30	2,76 mq	2,57 m	S1
Totale superficie convenzionale:				181,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è un attico di taglio molto ampio: con accesso diretto anche dall'ascensore, con sbarco interno, presenta un ampio ingresso che conduce a destra verso l'ampio salone, la veranda e la terrazza articolata con bel panorama, mentre sul lato sinistro si apre la cucina abitabile con balcone prospiciente, un servizio igienico, un locale lavanderia/ ripostiglio un disimpegno con due stanze da letto ed un servizio igienico ed una stanza da letto padronale con servizio igienico esclusivo e balcone prospiciente.





ASTE GIUDIZIARIE®
soggiorno

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®





Terrazzo e vista





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

11 di 40
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7dc15eaa13f0eaa05d9c3c7e2e2ef3





Balcone e vista





Servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

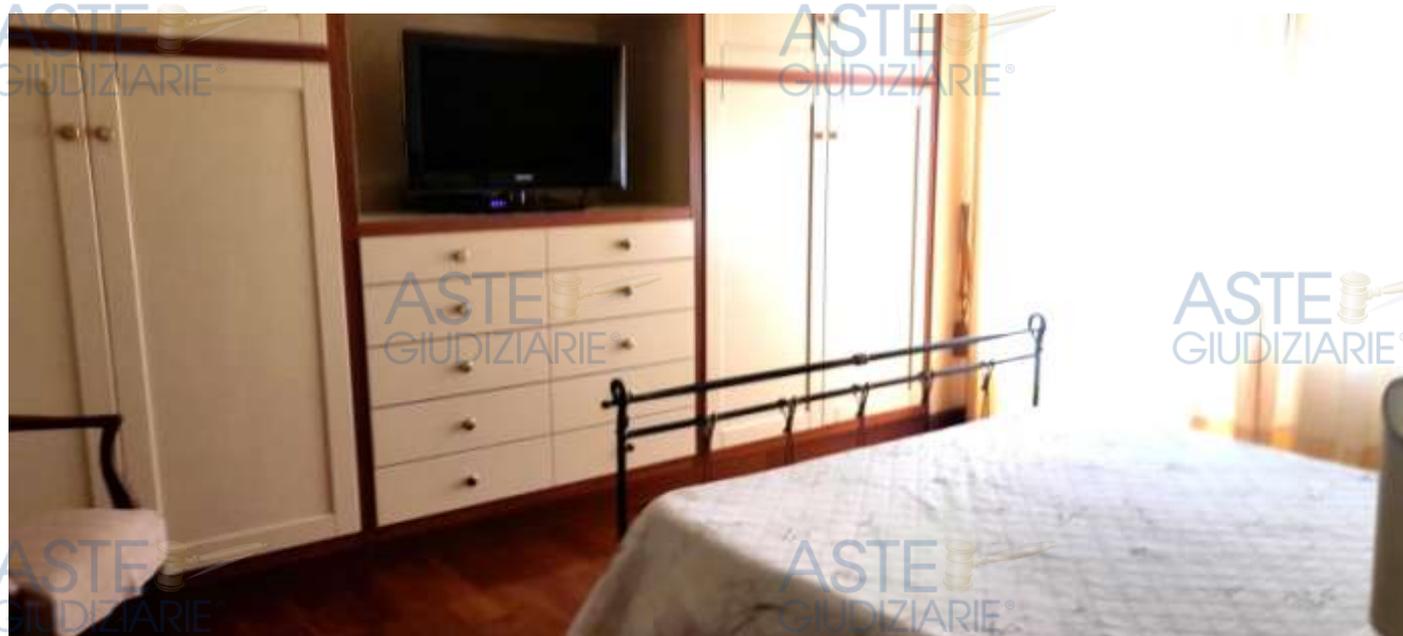
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

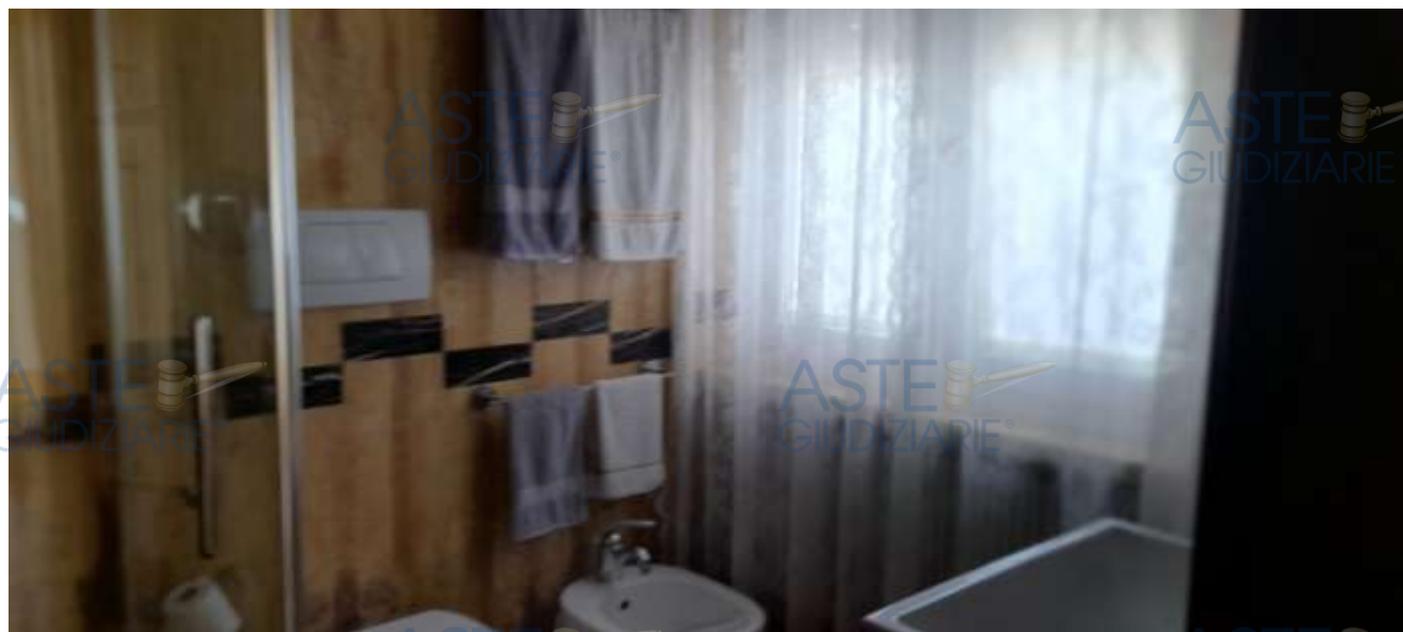
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Stanza da letto



Servizio igienico

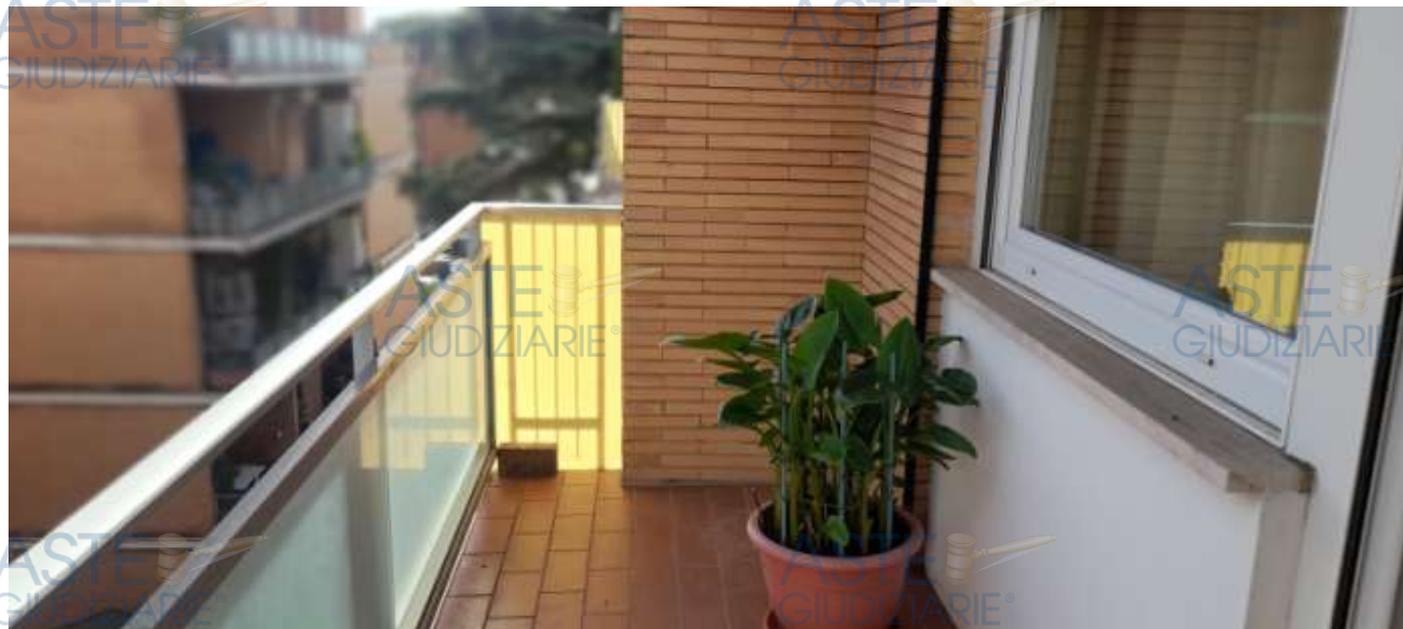
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 14 di 40





balcone



Ripostiglio / lavanderia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Stanze da letto



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7dc15eaa13f0eaa05d9c3c7ee2ef3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 16 di 40





Si precisa che nel disimpegno antistante il locale lavanderia è presente un soppalco con il rispetto dell'altezza stabilita dal regolamento igienico sanitario.

Tutti gli ambienti presentano ottime rifiniture: nel soggiorno e nell'ingresso pavimentazione in marmo chiaro con losanghe, parquet nelle stanze da letto e pavimentazioni e rivestimenti in marmo per due servizi igienici mentre il terzo, sui toni del grigio caldo è in gres porcellanato di buona qualità, come pure i sanitari e la rubinetteria.

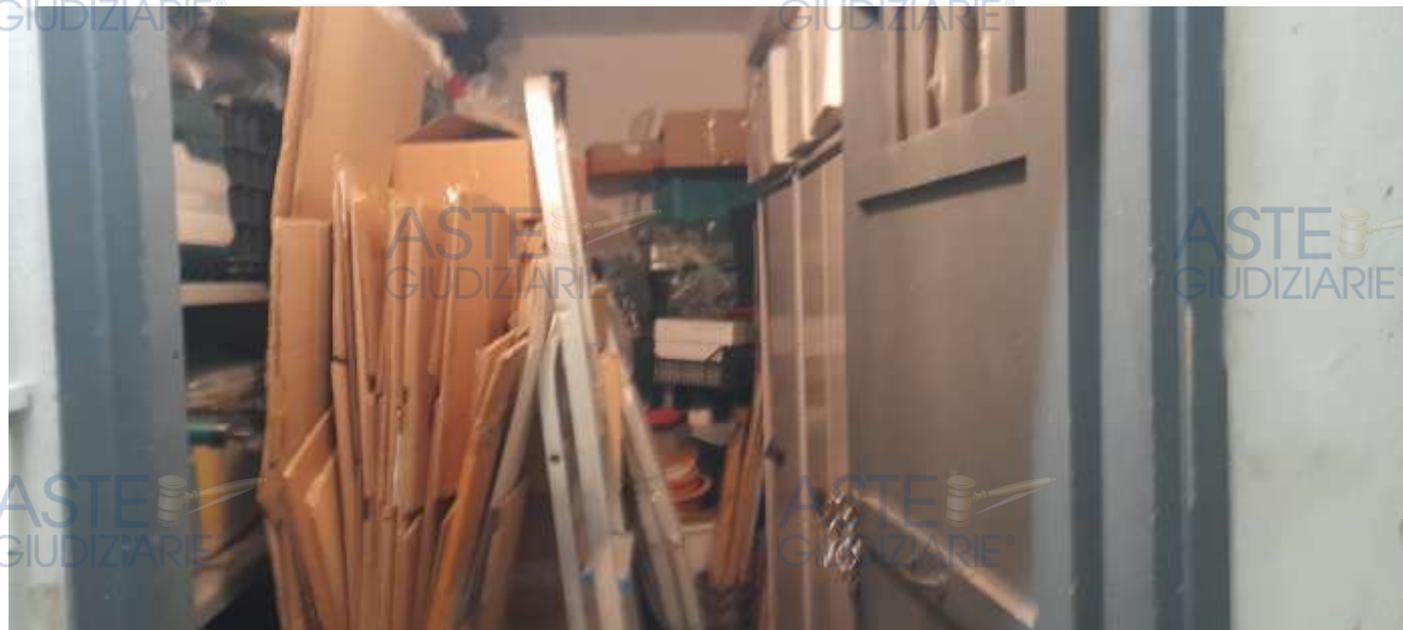
Gli infissi sono in PVC di colore bianco provvisti di vetrocamera mentre le porte sono in legno con cornici e bugne.

Le superfici esterne, quali balconi e terrazza presentano pavimentazione in clinker di colore rosso mattone e bella vista sulla città, stante il piano alto.

L'impianto elettrico è a norma con placche e frutti della marca Bticino di alta gamma mentre il riscaldamento è garantito sia dall'impianto centralizzato condominiale, sia da quello autonomo che serve anche per la produzione di acqua calda: è presente un impianto di condizionamento.

La cantina, con accesso dal piano S1 si presenta come un ambiente di forma rettangolare regolare con porta in legno di protezione: stipata di suppellettili al momento del sopralluogo, si presentava asciutta e priva di umidità.





Locale cantina

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il posto auto coperto si trova all'interno dell'autorimessa condominiale ed è distinto dall'int. H: delimitato unicamente da una striscia di vernice posta sul pavimento presenta forma di rettangolo regolare. L'accesso carrabile dalla rampa è consentito da un cancello motorizzato posto sulla Via Aurelia, ad angolo con Via Mariano D'Amelio.





Rampa carrabile

ASTE GIUDIZIARIE®





Posto auto coperto

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

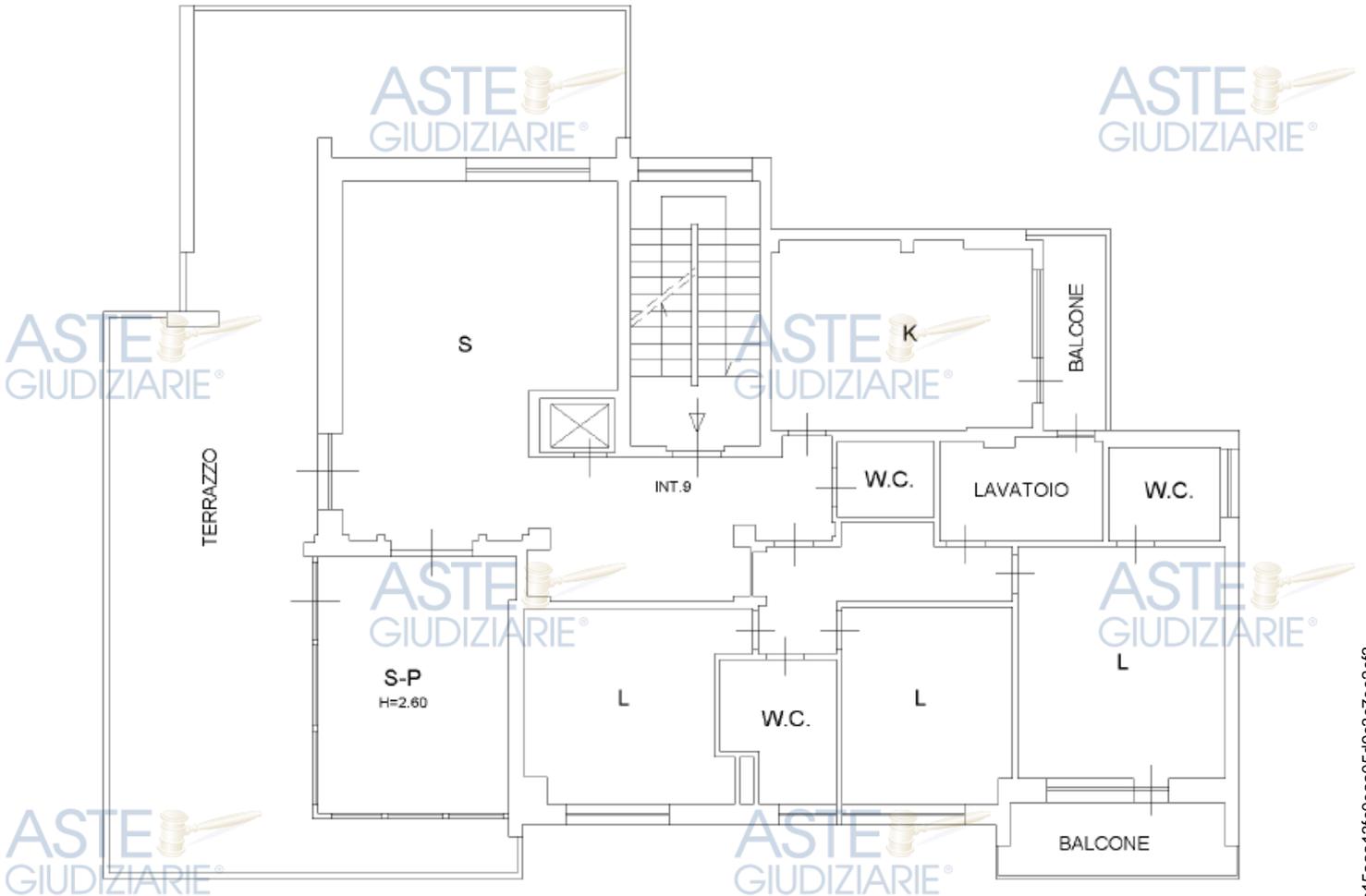
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	414	1060	503	5	A2	4	9 vani	183,00 mq	2277,57 €	4-s1	

Corrispondenza catastale

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

Dal rilievo metrico e fotografico effettuato durante il sopralluogo l'immobile è risultato conforme all'elaborato grafico catastale.

DISTACCO SU VIA MARIANO D'AMELIO



PIANO QUARTO



PIANO S/I CANTINA



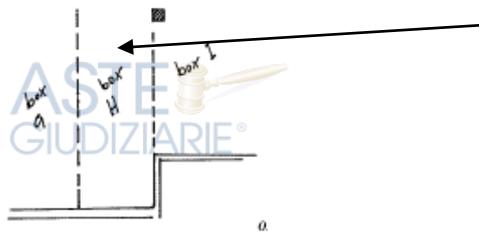
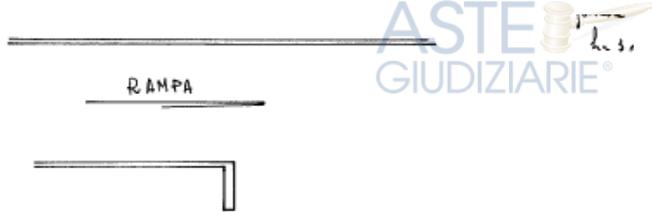
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	414	1060	17	5	C6	7	12,00 mq.	12,00 mq	86,15 €	s1	1054 sub 24

Corrispondenza catastale

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

Dal rilievo metrico e fotografico effettuato durante il sopralluogo l'immobile è risultato conforme all'elaborato grafico catastale.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

Nel sopralluogo ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici, si rendeva evidente l'ottimo stato dell'immobile con finiture e materiali di ottima qualità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

Nel sopralluogo ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici, si rendeva evidente lo stato discreto dell'immobile con finiture perlopiù originarie dell'epoca di costruzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

Le parti comuni sono costituite dal cortile di accesso, gli androni, i vani scala e le aree di manonvra.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

Le parti comuni sono costituite dal cortile di accesso, gli androni, i vani scala e le aree di manonvra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Nel sopralluogo, si rilevava la presenza nell'appartamento del Sig. (***) che dichiara di occupare l'immobile senza alcun titolo insieme alla sua famiglia dal 2008 senza pagare alcuna indennità di locazione.

E' stata richiesta un'indennità di occupazione pari ad €1900,00 mensili : non risulta tuttavia versata alcuna mensilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1997 al 17/10/2008	(***)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Soldano	15/12/1997	32064	0000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/12/1997	0000	48441
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/10/2008 al 20/09/2024	(***)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dorr. Lorenzo Cavalaglio	17/10/2008	900	634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/10/2008	137736	85012
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A margine si rilevano i seguenti annotamenti:

- n. 3423 del 11.3.2022 inefficacia parziale atto giudiziario emesso dal Trib. di Roma in data 2.3.2018 rep. 4898 con cui il Tribunale ha dichiarato l'inefficacia nei confronti di Unicredit SpA e dj*** spa dell'atto di compravendita a rogito notaio Cavalaglio del 17.10.2008 rep. 900, trascritto il 27.10.2008 al n. Formalità 85012;
- n. 4160 del 29.3.2022 inefficacia parziale atto giudiziario emesso dal trib. di Roma in data 20.7.2014 rep. 16156 con cui il Trib ha dichiarato inopponibile alla Banca Popolare di Milano srl l'atto di compravendita a rogito notaio Cavalaglio del 17.10.2008 rep 900 trascritto il 27.10.2008 al n. 85012 di formalità;
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Soldati del 15.12.1997, trascritto presso l'agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 20.12.1997 al n. 48441 di formalità a favore di (***) contro (***) per i diritti di 1/2 di piena proprietà e (***) per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1997 al 17/10/2008	(***)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Soldano	15/12/1997	32064	0000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/12/1997	0000	48441
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/10/2008 al 20/09/2024	(***)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dorr. Lorenzo Cavalaglio	17/10/2008	900	634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/10/2008	137736	85012
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A margine si rilevano i seguenti annotamenti:

- n. 3423 del 11.3.2022 inefficacia parziale atto giudiziario emesso dal Trib. di Roma in data 2.3.2018 rep. 4898 con cui il Tribunale ha dichiarato l'inefficacia nei confronti di Unicredit SpA e di *** spa dell'atto di compravendita a rogito notaio Cavalaglio del 17.10.2008 rep. 900, trascritto il 27.10.2008 al n. Formalità 85012;
- n. 4160 del 29.3.2022 inefficacia parziale atto giudiziario emesso dal trib. di Roma in data 20.7.2014 rep. 16156 con cui il Trib ha dichiarato inopponibile alla Banca Popolare di Milano srl l'atto di compravendita a rogito notaio Cavalaglio del 17.10.2008 rep 900 trascritto il 27.10.2008 al n. 85012 di formalità;
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Soldati del 15.12.1997, trascritto presso l'agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 20.12.1997 al n. 48441 di formalità a favore di (***) contro (***) per i diritti di 1/2 di piena proprietà e (***) per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma 1 il 08/11/2010
Reg. gen. 13453 - Reg. part. 79269
Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma 1 il 25/07/2013
Reg. gen. 74796 - Reg. part. 56112

Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 03/08/2022
Reg. gen. 108764 - Reg. part. 76967

Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**

Trascritto a Roma 1 il 23/11/2022
Reg. gen. 151746 - Reg. part. 30340

Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 18/05/2023
Reg. gen. 61948 - Reg. part. 45096

Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 19/07/2023
Reg. gen. 92706 - Reg. part. 67734

Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)

Note: Si precisa che : -il titolo esecutivo è rappresentato dalla sentenza n.4898/2018 rg 16616/2013 emessa dal Tribunale Civile di Roma in data 7.3.2018 in favore di Unicredit SpA, per essa Unicredit Credit Management Bank Spa nei confronti, tra l'altro, del Sig. (***) , notificata a quest'ultimo in data 29.6.2021 e munita di formula esecutiva in data 3.4.2018. - e dalla Sentenza n.5220/2020 rg 2718/2018 emessa dalla Corte di Appello di Roma in data 23/10/2020 in favore di Fino 2 Securitisation S.r.l. e per essa quale mandataria doBank, nei confronti, tra l'altro, del Sig. (***) , notificata in data 4/3/2022. E munita di formula esecutiva in data 15.6.2021 Credito precettato € 211.486,60. inoltre: -Si rileva che la FINO 2 SECURITISATION S.R.L. è divenute titolare del credito di Unicredit S.p.A. a seguito di cessione. - che il Verbale pignoramento immobili n. 76967 del 03/08/2022 a favore di Fino 2 Securitisation srl contro (***) . Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Roma in data 7.7.2022 rep 26683 è risultato che la relativa procedura esecutiva RGE 823/2022 è stata dichiarata estinta in data 28.12.2022 con contestuale ordine al Conservatore di cancellazione della formalità.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

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

Trascritto a Roma 1 il 08/11/2010

Reg. gen. 13453 - Reg. part. 79269

Quota: intero

A favore di (***)

Contro (***)

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

Trascritto a Roma 1 il 25/07/2013

Reg. gen. 74796 - Reg. part. 56112

Quota: intero

A favore di (***)

Contro (***)

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 03/08/2022

Reg. gen. 108764 - Reg. part. 76967

Quota: intero

A favore di (***)

Contro (***)

• **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**

Trascritto a Roma 1 il 23/11/2022

Reg. gen. 151746 - Reg. part. 30340

Quota: intero

A favore di (***)

Contro (***)

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 18/05/2023

Reg. gen. 61948 - Reg. part. 45096

Quota: intero

A favore di (***)

Contro (***)

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 19/07/2023

Reg. gen. 92706 - Reg. part. 67734

Quota: intero

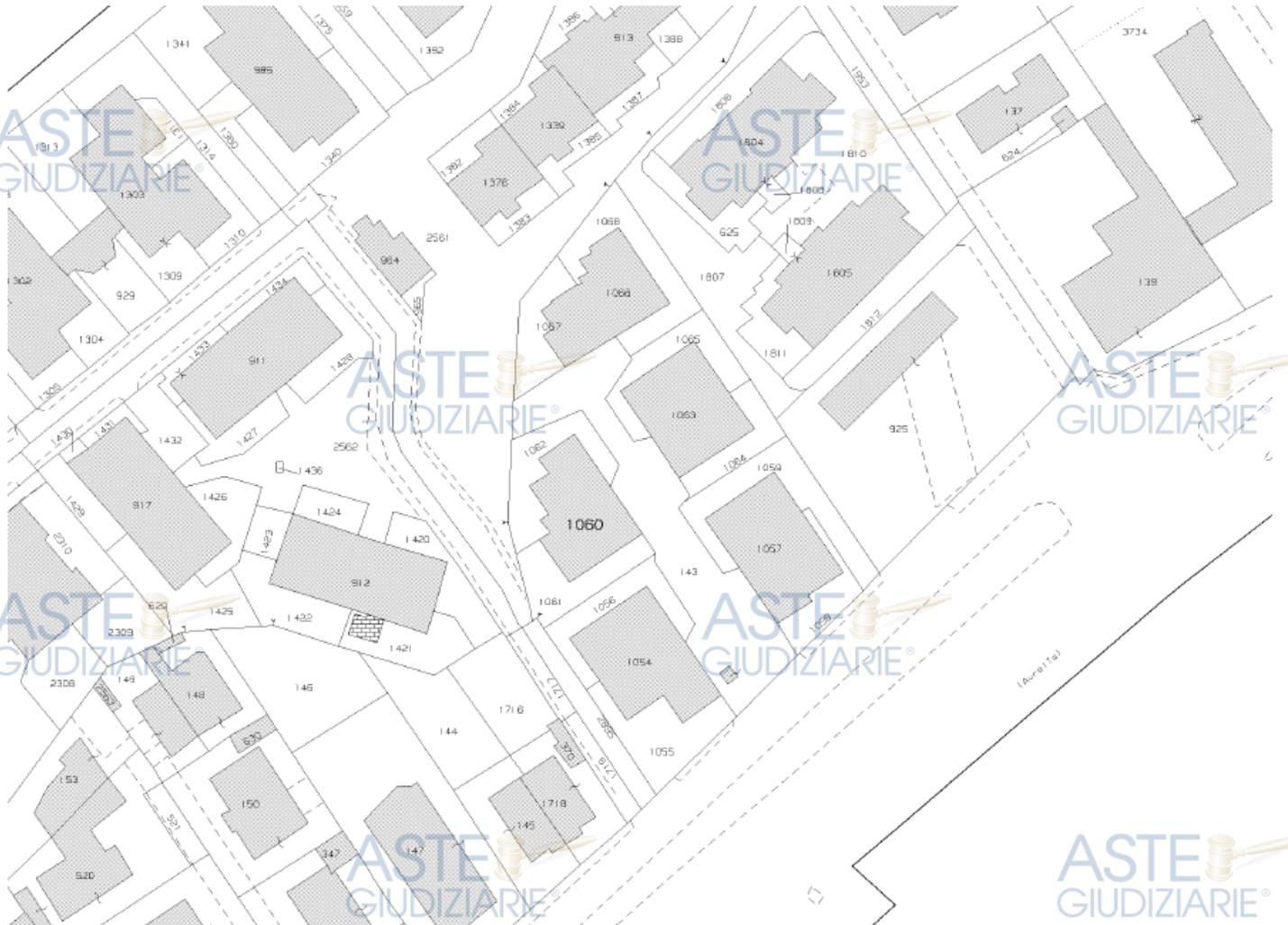
A favore di (***)

Contro (***)

Note: Si precisa che : -il titolo esecutivo è rappresentato dalla sentenza n.4898/2018 rg 16616/2013 emessa dal Tribunale Civile di Roma in data 7.3.2018 in favore di Unicredit SpA, per essa Unicredit Credit Management Bank Spa nei confronti, tra l'altro, del Sig. (***) , notificata a quest'ultimo in data 29.6.2021 e munita di formula esecutiva in data 3.4.2018. - e dalla Sentenza n.5220/2020 rg 2718/2018

emessa dalla Corte di Appello di Roma in data 23/10/2020 in favore di Fino 2 Securitisation S.r.l. e per essa quale mandataria doBank, nei confronti, tra l'altro, del Sig. (***) , notificata in data 4/3/2022. E munita di formula esecutiva in data 15.6.2021 Credito precettato € 211.486,60. inoltre: -Si rileva che la FINO 2 SECURITISATION S.R.L. è divenute titolare del credito di Unicredit S.p.A. a seguito di cessione. - che il Verbale pignoramento immobili n. 76967 del 03/08/2022 a favore di Fino 2 Securitisation srl contro (***) . Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Roma in data 7.7.2022 rep 26683 è risultato che la relativa procedura esecutiva RGE 823/2022 è stata dichiarata estinta in data 28.12.2022 con contestuale ordine al Conservatore di cancellazione della formalità

NORMATIVA URBANISTICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip. del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Ricade in area destinata Città Storica del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 - T3 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera

- La rete ecologica non indica prescrizioni

- Riguardo il PTPR, ricade:

Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio

- Paesaggio degli insediamenti urbani- Tessuto urbano

- Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

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

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato realizzato in forza di licenza edilizia 260 del 30 aprile 1963 prot.71074/62 per cui risultano rilasciate per l'intero complesso certificati di Agibilità n°942-943-944.

Riguardo il fascicolo di progetto richiesto con domanda di accesso agli atti prot QI /95515 del 10/05/2024 n° 15192/1965, è risultato irreperibile agli atti presso l'Archivio P.A.U. del Comune di Roma.

In riferimento all'immobile ed in particolare all'ampliamento del soggiorno eseguito con la costruzione di una veranda sul balcone della cucina, risulta presentata domanda di condono prot. 86/7097 per cui è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n°23164 in data 07/03/1997 per mq.13,50 di superficie residenziale.

Successivamente, viene presentata Domanda di Concessione in Sanatoria per la realizzazione di modifiche esterne sulla facciata con prot.571693 del 2004, per cui non risulta rilasciata Concessione in Sanatoria.

La definizione dell'istruttoria resterà a carico dell'eventuale aggiudicatario con costi stimabili in via del tutto indicativa in € 3.000,00 che saranno decurtati dalla stima finale.

La scrivente precisa che tale importo è puramente indicativo in quanto i calcoli finali vengono rilasciati dall'ufficio condono edilizio solo al momento del rilascio della Concessione.

La Domanda di Sanatoria infine, citata nell'atto di provenienza con prot. 00/571678, indicata erroneamente dal notaio per un refuso, il cui protocollo corretto è 00/571687 risulta presentata per l'ampliamento determinato dalla realizzazione di una veranda sul terrazzo prospiciente il soggiorno per mq. 16,80 di superficie residenziale: tale domanda non risulta ancora perfezionata con il rilascio delle Concessione in Sanatoria per cui come già precedentemente esposto si decurterà un importo puramente indicativo di € 3.000,00 per la definizione dell'istruttoria che resterà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

La scrivente precisa che:

- successivamente alle domande di condono non risulta richiesta o rilasciata nuovo Certificato di agibilità in conformità alle modifiche eseguite sull'immobile.

-nel sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi è risultato perfettamente conforme alla planimetria catastale in atti.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

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

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato realizzato in in forza di licenza edilizia 260 del 30 aprile 1963 prot.71074/62 per cui risultano rilasciate per l'intero complesso certificati di Agibilità n°942-943-944. Riguardo il fascicolo di progetto richiesto con domanda di accesso agli atti prot QI /95515 del 10/05/2024 n° 15192/1965, è risultato irreperibile agli atti presso l'Archivio P.A.U. del Comune di Roma.

Nel sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi è risultato perfettamente conforme alla planimetria catastale in atti.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO 9, PIANO 4 ED S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA 596, EDIFICIO 3, INTERNO H, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.100,00

Dalla documentazione trasmessa dall'amministrazione di Condominio risultano posizioni debitorie sia a carico dell'attuale locatario per morosità pari ad € 2.626,36 totali riferite alle rate 2024, sia a carico della proprietà per spese straordinarie e conguagli pari ad € 17.353,73. Si precisa che il condominio pr tale importo è intervenuto nella procedura esecutiva.

Si decurtano dall'importo finale le spese ordinarie pari a due annualità che resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario pari ad € 4.200,00 circa.



Per caratteristiche, pertinenza ed appetibilità si costituisce un unico lotto così composto:

Appartamento posto al piano attico composto da ingresso, salone doppio con veranda, cucina abitabile, tre stanze da letto, tre servizi igienici, due balconi ed ampio terrazzo, con cantina e posto auto di pertinenza, siti in Roma, Via Aurelia 596 Villino n°3 e posti rispettivamente al piano quarto int.9, cantina n° 8 e posto auto H al piano S1, meglio distinti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, catasto Fabbricati al Foglio 414 particella 1060 sub.9 zona 5, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, rendita Catastale 2.151,04 (appartamento e cantina) e al foglio 414, particella 1054 sub. 24 e particella 1060 sub. 17 graffati, piano S1, interno H, zona 5, categoria C/6, classe 7, mq. 12, rendita Catastale 86,15 (posto auto).

Confini:

Appartamento: distacco su vano scala, distacco su Via Mariano d'Amelio, distacco su palazzina A, salvo altri

Cantina: distacco su corridoio condominiale, distacco su cantina n° 7, distacco su cantina n° 9, salvo altri

Posto auto: distacco su area di manovra, distacco su posto auto G, distacco su posto auto I, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno 9, piano 4 ed S1
Oggetto di pignoramento è un appartamento di taglio ampio con cantina ed un posto auto coperto di pertinenza, sito in Roma Via Aurelia 596 Edificio 3 Interno 9 Piano 4 ed S1 la cantina ed il posto auto. Gli immobili insistono in un bel complesso posto su Via Aurelia, a poca distanza da Piazza San Giovanni Battista della Salle, snodo nevralgico del quartiere Aurelio, con la fermata della linea A " Cornelia" a poca distanza. Composto da quattro palazzine di cinque piani con facciata in cortina il complesso residenziale ha accesso attraverso un cancello pedonale al cortile con belle aiuole e piante verdi e pavimentazione in sampietrini e presenta servizio di portineria con guardiola posta a ridosso dell'entrata: un portoncino in ferro e vetro conduce all'androne ampio con pavimentazione in marmo, provvisto di ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 1060, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A2

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

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 comfort, 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, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il bene pignorato consiste in un appartamento ad uso residenziale con cantina ed autorimessa di pertinenza.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2023

Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

28 di 32

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinzenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita S9 Aurelio (Suburbio) (Municipio: XIII - ex Municipio XVIII), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.600,00 per le abitazioni di prima fascia ed € 1550,00 per le autorimesse.

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2023, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA) Codice zona: D77 importi che si attestano: •€/mq. 2.450,00 - 3.600,00 per le abitazioni ed € 1.050,00-1.500,00 per le autorimesse.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata ZONA AURELIO VAL CANNUTA VIA DI VAL CANNUTA importi compresi tra €/mq. 2.500,00 -3.600,00 per le abitazioni ed € 1000,00-1.500,00 per le autorimesse.

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 2.800,00 ed € 3.400,00 per gli appartamenti ed € 1.100,00-1600,00 per le autorimesse. In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile si considera il valore intermedio di stima pari ad €/mq. 3.400,00 per l'appartamento ed € 1500,00 per l'autorimessa.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno H, piano S1
Oggetto di pignoramento è un posto auto coperto posto all'interno dell'autorimessa condominiale posto al piano S1. L'immobile insistono in un bel complesso posto su Via Aurelia, a poca distanza da Piazza San Giovanni Battista della Salle, snodo nevralgico del quartiere Aurelio, con la fermata della linea A "Cornelia" a poca distanza. Composto da quattro palazzine di cinque piani con facciata in cortina il complesso residenziale ha accesso attraverso un cancello pedonale al cortile con belle aiuole e piante verdi e pavimentazione in sampietrini e presenta servizio di portineria con guardiola posta a ridosso dell'entrata: un portoncino in ferro e vetro conduce all'androne ampio con pavimentazione in marmo, provvisto di ascensore mentre il posto auto è accessibile da una porta antincendio posta la piano S1 e dalla rampa carrabile protetta da cancello automatico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 1060, Sub. 17, Zc. 5, Categoria C6, Graffato 1054 sub 24

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

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 comfort, 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, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il bene pignorato consiste in un appartamento ad uso residenziale con cantina ed autorimessa di pertinenza.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2023

Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

28 di 32

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita S9 Aurelio (Suburbio) (Municipio: XIII - ex Municipio XVIII), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.600,00 per le abitazioni di prima fascia ed € 1550,00 per le autorimesse.

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2023, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA) Codice zona: D77 importi che si attestano: •€/mq. 2.450,00 - 3.600,00 per le abitazioni ed € 1.050,00-1.500,00 per le autorimesse.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata ZONA AURELIO VAL CANNUTA VIA DI VAL CANNUTA importi compresi tra €/mq. 2.500,00 -3.600,00 per le abitazioni ed € 1000,00-1.500,00 per le autorimesse.

4° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 2.800,00 ed € 3.400,00 per gli appartamenti ed € 1.100,00-1600,00 per le autorimesse. In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile si considera il valore intermedio di stima pari ad €/mq. 3.400,00 per l'appartamento ed € 1500,00 per l'autorimessa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno 9, piano 4 ed S1	181,55 mq	3.400,00 €/mq	€ 617.270,00	100,00%	€ 617.270,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno H, piano S1	12,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 635.270,00

Valore di stima: € 635.270,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	4200,00	€

Valore finale di stima: € 561.543,00

Dal valore di stima desunto andranno decurtati gli oneri di regolarizzazione urbanistica indicati, nonché il rischio assunto per mancanza di garanzie di eventuali vizi occulti e le spese condominiali ordinarie insolute delle due ultime annualità per un importo totale di € 561.543,00 arrotondato ad € 560.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 21/10/2024

Aggiornata al 12/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 1-Atto di provenienza

Allegato 2a-VISURA CATASTALE APPARTAMENTO E CANTINA

Allegato 2b-VISURA CATASTALE AUTORIMESSA

Allegato 3a-Planimetria appartamento COMUNE ROMA FGL 414 PART 1060 SUB 503

Allegato 3b-Planimetria autorimessa COMUNE ROMA FGL 414 PART 1060 SUB 17

Allegato 3c-Planimetria storica COMUNE ROMA FGL 414 PART 1060 SUB 9

Allegato 4-ESTRATTO DI MAPPA

Allegato 5-LICENZA DI COSTRUZIONE 1963_260

Allegato 6- Irreperibilità del fascicolo progettuale

Allegato 7a -Concessione edilizia in Sanatoria

Allegato 7b-Domanda di condono L. 47.85 mod. R

Allegato 7c-Elaborato grafico

Allegato 7d-Relazione descrittiva

Allegato 7e-Copie versamenti

Allegato 7f-Certificato catastale

Allegato 7g-Documentazione fotografica

Allegato 7h-Verbale ricevimento dichiarazione

Allegato 7i-Relata di notifica

Allegato 7l-Scheda urbanistica e vincoli

Allegato 8- Visura ipotecaria

Allegato 9-Condono edilizio 00.571678 -veranda e prospetti tip.6

Allegato 10-Elaborato fotografico

Allegato 11- Agibilità del complesso residenziale.pdf



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 706/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 560.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno 9, piano 4 ed S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 1060, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	181,55 mq
Stato conservativo:	Nel sopralluogo ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici, si rendeva evidente l'ottimo stato dell'immobile con finiture e materiali di ottima qualità.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un appartamento di taglio ampio con cantina ed un posto auto coperto di pertinenza, sito in Roma Via Aurelia 596 Edificio 3 Interno 9 Piano 4 ed S1 la cantina ed il posto auto. Gli immobili insistono in un bel complesso posto su Via Aurelia, a poca distanza da Piazza San Giovanni Battista della Salle, snodo nevralgico del quartiere Aurelio, con la fermata della linea A "Cornelia" a poca distanza. Composto da quattro palazzine di cinque piani con facciata in cortina il complesso residenziale ha accesso attraverso un cancello pedonale al cortile con belle aiuole e piante verdi e pavimentazione in sampietrini e presenta servizio di portineria con guardiola posta a ridosso dell'entrata: un portoncino in ferro e vetro conduce all'androne ampio con pavimentazione in marmo, provvisto di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Aurelia 596, edificio 3, interno H, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 1060, Sub. 17, Zc. 5, Categoria C6, Graffato 1054 sub 24	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Nel sopralluogo ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici, si rendeva evidente lo stato discreto dell'immobile con finiture perlopiù originarie dell'epoca di costruzione.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un posto auto coperto posto all'interno dell'autorimessa condominiale posto al piano S1. L'immobile insistono in un bel complesso posto su Via Aurelia, a poca distanza da Piazza San Giovanni Battista della Salle, snodo nevralgico del quartiere Aurelio, con la fermata della linea A " Cornelia" a poca distanza. Composto da quattro palazzine di cinque piani con facciata in cortina il complesso residenziale ha accesso attraverso un cancello pedonale al cortile con belle aiuole e piante verdi e pavimentazione in sampietrini e presenta servizio di portineria con guardiola posta a ridosso dell'entrata: un portoncino in ferro e vetro conduce all'androne ampio con pavimentazione in marmo, provvisto di ascensore mentre il posto auto è accessibile da una porta antincendio posta la piano S1 e dalla rampa carrabile protetta da cancello automatico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		