

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 861/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 861/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 327.021,76	15

All'udienza del 29/03/2023, il sottoscritto Arch. De Rosa Francesco, con studio in Via Calcinaia, 63 - 00139 - Roma (RM), email francesco.derosa@awn.it, PEC francesco.derosa@pec.archrm.it, Tel. 3357273922, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2023 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 Federico Nansen n. 100, edificio C, scala D, interno 32, piano 7

Appartamento di civile abitazione ubicato nell'edificio C, scala D, al settimo piano e servito da corpo scala con ascensore. Lo stesso è composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere, ripostiglio, due bagni di cui uno con antibagno, stanzino e due logge. Il fabbricato anni '60 è situato nel quartiere semicentrale Ostiense, a ridosso della ferrovia di Stazione Ostiense e Linea metropolitana B e B1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile non è in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata non essendo ricompreso nel perimetro dei PEEP - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Nansen n. 100, edificio C, scala D, interno 32, piano 7

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

Il sottoscritto, a maggior precisazione ha reperito quanto in allegati da n. 1 a n. 14.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina ad Ovest con l'unità immobiliare interno 32 indentificata al N.C.E.U. con Foglio 820, P.lla 146 e Sub. 103 (scala C con accesso dal medesimo civico), a Nord con l'unità immobiliare interno 31 identificata al N.C.E.U. con Foglio 820, P.lla 146 e Sub. 70 (scala B con accesso da civ. 104), a Nord Est con l'unità immobiliare interno 29 identificata al N.C.E.U. con Foglio 820, P.lla 146 e Sub. 135 (stessa scala D), a sud con il vano scala ed il corridoio condominiale. In direzione Sud Ovest affaccia su una corte interna, mentre a Nord Est sulla ferrovia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	97,89 mq	114,14 mq	1	114,14 mq	3,00 m	Settimo
Loggia	6,60 mq	7,00 mq	0.4	2,80 mq	3,00 m	Settimo
Loggia	2,65 mq	3,00 mq	0.4	1,20 mq	3,00 m	Settimo
Totale superficie convenzionale:				118,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,50	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Data la sua configurazione spaziale e funzionale, il bene non è comodamente divisibile in natura, a meno di interventi economicamente rilevanti concessi dalla superficie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 820, Part. 146, Sub. 138, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.493,85 Piano 7
Dal 23/12/1993 al 27/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 820, Part. 146, Sub. 138, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.493,85 Piano 7
Dal 27/06/1994 al 19/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 820, Part. 146, Sub. 138, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.493,85 Piano 7
Dal 19/04/2000 al 09/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 820, Part. 146, Sub. 138, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.493,85 Piano 7
Dal 09/12/2010 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 820, Part. 146, Sub. 138, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 1.493,85 Piano 7

I titolari presenti nella visura storica dell'immobile in oggetto corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

820	146	138	3	A3	4	6,5 vani	124 mq	1493,85 €	7	
-----	-----	-----	---	----	---	----------	--------	--------------	---	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sussiste congruenza, al momento del pignoramento, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile fa parte di un fabbricato in buono stato conservativo. Al contrario l'appartamento risente di scarsa manutenzione ma risulta privo di infiltrazioni o danni da umidità, cosicché il suo stato conservativo può definirsi mediocre. Dallo stato dei luoghi ed il tipo di rifiniture (pavimenti, maioliche e tinteggiature) si evince che l'immobile non è mai stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto intercondominiale [atto di regolamentazione intercondominiale autenticata nelle sottoscrizioni dal Dr. **** Omissis **** di (coadiutore del Notaio **** Omissis **** di Roma) in data 27/12/1974 rep. n. 38.996 registrato a Roma il 16/01/1975 al n. 605 ed ivi trascritto l'11/02/1975 al n. 4742 di formalità] avente le seguenti parti comuni con le altre unità immobiliari, indicate nel regolamento di condominio [depositato presso il Notaio in Roma Dr. Proc. **** Omissis **** con rogito 14/12/1976 - Rep. n. 11772 registrato a Roma il 20/12/1976 al n. 11073 - Vol. 2075 ed ivi trascritto il 06/01/1977 al n. 444 di formalità] all'articolo 3 - Proprietà comuni (Allegato n.6):

- l'area su cui sorge il fabbricato e quelle annesse destinate a strade, aiuole;
- le opere di fondazione, le strutture portanti, le intercapedini, nonché le murature perimetrali;
- gli androni di accesso comune, le scale ed i relativi vestiboli e pianerottoli;
- i locali destinati a sedi lavatoi e stenditoi, di centrale termica e deposito combustibile, i corridoi di accesso alle cantine e alle soffitte, i vani degli ascensori e dei relativi macchinari, nonché ogni altro ambiente adibito ad uso comune dei condomini;
- relativamente alle sole parti comuni: gli impianti idrici, compresi i contatori e le tubazioni di scarico, gli impianti ed apparecchi dell'energia elettrica, di forza motrice e del gas (quando non appartengono alle

rispettive aziende fornitrici); le apparecchiature per la ricezione televisiva, per il citofono, ed ogni altro manufatto che serva ad uso comune e/o provveda ad una comune necessità, fino al punto di diramazione delle singole unità;

f) gli ascensori;

g) l'impianto di riscaldamento e quello di produzione dell'acqua calda comprese le colonne montanti e discendenti ed ogni altra inerente attrezzatura, nonché i serbatoi del combustibile sistemati sotto i piazzali interni in corrispondenza della centrale termica;

h) le terrazze di copertura;

i) gli alloggi dei portieri;

l) le guardiole dei portieri;

m) tutti gli impianti, apparecchi e manufatti al di sopra e/o al di sotto delle aree di cui alla precedente lettera a);

n) le opere murarie e le recinzioni lungo il perimetro del condominio se ed in quanto esistano;

o) la rete fognaria fino al punto d'immissione nella fognatura comunale di via Francesco Negri, con avvertenza che la fognatura raccoglie anche le acque di scarico del Condominio del Fabbricato "D" di via Federico Nansen 122.

La proprietà dei beni sopra elencati si ripartisce, tra tutti i condomini, proporzionalmente ai millesimi di proprietà di cui alla annessa tabella n.1 - Allegato C.

Ad oggi il servizio di custodia e vigilanza assicurato dal portiere è cessato e gli alloggi dei portieri non sono né dati in affitto, né venduti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente alle servitù si riporta quanto indicato nel regolamento di condominio [depositato presso il Notaio in Roma Dr. Proc. **** Omissis **** con rogito 14/12/1976 - Rep. n. 11772 registrato a Roma il 20/12/1976 al n. 11073 - Vol. 2075 ed ivi trascritto il 06/01/1977 al n. 444 di formalità (Atto di regolamentazione intercondominiale autenticata nelle sottoscrizioni dal Dr. **** Omissis **** di , coadiutore del Notaio **** Omissis **** di Roma in data 27/12/1974 rep. n. 38.996 registrato a Roma il 16/01/1975 al n. 605 ed ivi trascritto l'11/02/1975 al n. 4742 di formalità] (Allegato n.6) all'articolo 4 - Servitù non apparenti e vincoli:

"(...)si intendono qui riportati tutti i vincoli, servitù etc. derivanti dai seguenti atti:

- Atto autenticato dal Notaio **** Omissis **** Coadiutore del Notaio **** Omissis **** di Roma in data 27/12/1974 rep. 38996 registrato a Roma il 16/1/1975 al n. 605 e debitamente trascritto [atto di regolamentazione intercondominiale trascritto a Roma l'11 febbraio 1975 al n. 4742] con il quale è stato definito il REGOLAMENTO DI RAPPORTI tra la **** Omissis **** e **** Omissis **** e la **** Omissis **** - relativo alla facoltà di transito attraverso le strade del comprensorio e la manutenzione e gestione delle strade, illuminazione stradale, giardinaggio e fognatura, avendo stabilito la tabella millesimale (...)

- Atto autenticato dal Dott. **** Omissis **** coadiutore del Notaio **** Omissis **** in data 15/6/1968 rep. 54739/19312 registrato a Roma il 18/6/1968 al n. 18692 e debitamente trascritto, con il quale è stato ceduto all'ENEL, Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, un locale interrato destinato a cabina elettrica, al quale si accede oltre che da una botola posta nel marciapiedi, anche attraverso scale e passaggi condominiali.

- Atto a rogito del Notaio **** Omissis ****, in data 24/4/1959 registrato a Roma il 13/5/1959 al n. 11141 vol. 849/1 e trascritto il 12/5/1959 al n. 18130 di formalità, nonché scrittura privata autenticata dal Notaio **** Omissis **** in data 28/7/1960 rep. n. 23367 registrata a Roma il 30/7/1960 n. 4023 e trascritta il 5/8/1960 al n. 30180 di formalità concernenti entrambi convenzioni fra la **** Omissis **** e **** Omissis **** e la **** Omissis **** per i rapporti delle proprietà confinanti ed il transito di veicoli e persone.

- Atti di costituzione di servitù con il Demanio dello Stato ricevuti in forma pubblica amministrativa del Vice Direttore delle Tasse e II.DD sugli Affari **** Omissis **** rispettivamente in data 11/3/1961 rep. 12937 registrato a Roma il 20/4/1962 al n. 13299 vol. 1206 debitamente trascritto ed in data 5/7/1961 rep. 13018

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: visto il tipo di sopralluogo effettuato non è stato possibile verificarne né lo stato, né il tipo. A giudicare però dall'età del fabbricato (circa 50 anni), si dovrebbe trattare di fondazioni a trave rovescia in cemento armato;

Esposizione: l'unità immobiliare è esposta principalmente a Nord Est;

Altezza interna utile; mt 3,00;

Strutture verticali: anche in questo caso non avendo eseguito saggi distruttivi, visto il tipo di edificio e l'epoca di realizzazione (1960-1970), la struttura portante dovrebbe essere in cemento armato del tipo intelaiata (travi e pilastri);

Solai: in cemento armato;

Copertura: terrazza praticabile;

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono in muratura, rifinite in cortina all'esterno e ad intonaco all'interno mentre le pareti interne sono in muratura e intonacate da entrambi i lati;

Pavimentazione interna: in gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: finestre e portefinestre in legno con vetro singolo, porte interne in legno tamburato;

Scale e ascensore: spazi comuni essendosi costituito un condominio;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti l'impianto idraulico, gas, elettrico e citofonico. Il riscaldamento è centralizzato con l'installazione di radiatori. Sono presenti due impianti di climatizzazione autonomi nella cucina ed in una camera. L'acqua calda sanitaria viene fornita a livello condominiale;

Spazio scoperto di uso esclusivo: due logge;

Dotazioni condominiali: servizio di portineria con guardiola comune alle scale C e D e posti auto scoperti su area condominiale non assegnati;

Non vi è la presenza di volte e di cantina e/o soffitta di pertinenza dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata **** Omissis ****.

Anche in occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 11/12/2024 con la nuova custode nominata, avv.

**** Omissis ****, l'immobile risultava occupato dall'esecutata **** Omissis ****, che non vi risiede.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1993 al 27/06/1994	**** Omissis ****	PU			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Malaguti Antonio	23/12/1993	16706	

Dal 27/06/1994 al 27/06/1994	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/12/1993	14967	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chialamberto Enzo	27/06/1994	43091	
		Trascrizione			
Dal 27/06/1994 al 19/04/2000	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chialamberto Enzo	27/06/1994	43891	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			01/07/1994		
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/12/2010 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cerini Claudio	09/12/2010	214732	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 aggiornate al 22/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 14/12/2010
Reg. gen. 149123 - Reg. part. 33883
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 3,63 %
Rogante: Cerini Claudio
Data: 09/12/2010
N° repertorio: 214733/64125

Trascrizioni

- **Esecuzione immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/08/2022
Reg. gen. 106364 - Reg. part. 75245
Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Esecuzione immobiliare**

Trascritto a Roma il 10/08/2023
Reg. gen. 105531 - Reg. part. 77940

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sita in Comune di Roma (RM) via Federico Nansen n. 100, identificata al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) dal mappale n. 146 foglio 820, ricade nello strumento urbanistico oggi vigente nel Comune di Roma (Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19-20/03/2003 e approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11-12/02/2008 ed esecutivo a seguito della pubblicazione sul BURL del 14/03/2008).

Essa risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

-Piano Regolatore Generale vigente, Foglio 17: Zona Sistema Insediativo/Città Consolidata/Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2;

-Piani Territoriali Paesaggistici Territoriali, Foglio 24_374: Tav. A Sistema del paesaggio insediativo / Paesaggio degli insediamenti urbani e Tav. B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per verificare la conformità urbanistica dello stato dei luoghi con quanto concesso tramite licenza di edificazione n. 379/E del 12 ottobre 1964 e successive licenze in variante n. 341/A del 25 novembre 1965 e n. 2474 del 7 novembre 1968 il sottoscritto non ha potuto fare riferimento alla documentazione relativa al primo progetto n. 41248 del 1965 e all'ultimo progetto n. 33139 del 1968, poiché la richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del Dipartimento IX di Roma (Allegato n.8) ha avuto esito negativo, in quanto il fascicolo progettuale risulta smarrito (come attestato da PEC di riscontro del Dipartimento IX di Roma con protocollo n. QI 112606 del 26/06/2023, Allegato n. 9).

Data la non disponibilità del fascicolo progettuale lo stato legittimo dell'unità immobiliare è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001): planimetria catastale datata 1969 (Allegato n.1), rispetto alla quale l'unità immobiliare ha piena corrispondenza.

Per quanto riguarda la datazione dell'anno di costruzione il sottoscritto fa riferimento alla data del rilascio dell'agibilità del 29/11/1968 (Allegato n.10). Al medesimo anno risalgono l'ultimo progetto e l'ultima licenza di edificazione in variante, quindi si evince che la costruzione è stata terminata successivamente al 01/09/1967.

La legge n° 47/1985 e seguenti non si applicano all'immobile in oggetto in quanto risulta essere regolare. Per quanto riguarda le certificazioni energetiche e le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico non è stato possibile effettuare verifiche per mancanza di documentazione inviata dalle parti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.135,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 527,37

Alle spese condominiali sopraindicate vanno sommati i consumi di acqua fredda e calda che vengono pagati a livello condominiale.

I dati sopraindicati sono stati forniti dall'ex amministratore di condominio **** Omissis ****, che ha cessato la gestione a dicembre 2024, di conseguenza l'estratto conto (Allegato n.7) della gestione saldi del 2024/2025 non prosegue oltre il mese di dicembre 2024.

L'estratto conto evidenzia una situazione di morosità che riguarda anni precedenti al 2023 pari a € 14614,47, quindi non a carico dell'acquirente (come evidenziato nella tabella in Allegato n. 7).

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 Federico Nansen n. 100, edificio C, scala D, interno 32, piano 7

Appartamento di civile abitazione ubicato nell'edificio C, scala D, al settimo piano e servito da corpo scala con ascensore. Lo stesso è composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere, ripostiglio, due bagni di cui uno con antibagno, stanzino e due logge. Il fabbricato anni '60 è situato nel quartiere semicentrale Ostiense, a ridosso della ferrovia di Stazione Ostiense e Linea metropolitana B e B1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 820, Part. 146, Sub. 138, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 368.537,92

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Federico Nansen n. 100, edificio C, scala D, interno 32, piano 7	118,73 mq	3.104,00 €/mq	€ 368.537,92	100,00%	€ 368.537,92
				Valore di stima:	€ 368.537,92

Valore di stima: € 368.537,92

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	4662,37	€

Valore finale di stima: € 327.021,76

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto ha aggiornato ed integrato la presente relazione al fine di riunire la presente procedura alla procedura n. R.G.Es. 778/2023, con oggetto il medesimo bene, secondo quanto disposto dal giudice dell'esecuzione Fernando Scolaro in data 03/10/2023.

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

Roma, li 18/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Rosa Francesco

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Nansen n. 100, edificio C, scala D, interno 32, piano 7

Appartamento di civile abitazione ubicato nell'edificio C, scala D, al settimo piano e servito da corpo scala con ascensore. Lo stesso è composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere, ripostiglio, due bagni di cui uno con antibagno, stanzino e due logge. Il fabbricato anni '60 è situato nel quartiere semicentrale Ostiense, a ridosso della ferrovia di Stazione Ostiense e Linea metropolitana B e B1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 820, Part. 146, Sub. 138, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area sita in Comune di Roma (RM) via Federico Nansen n. 100, identificata al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) dal mappale n. 146 foglio 820, ricade nello strumento urbanistico oggi vigente nel Comune di Roma (Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19-20/03/2003 e approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11-12/02/2008 ed esecutivo a seguito della pubblicazione sul BURL del 14/03/2008). Essa risulta avere la seguente destinazione urbanistica: -Piano Regolatore Generale vigente, Foglio 17: Zona Sistema Insediativo/Città Consolidata/Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2; -Piani Territoriali Paesaggistici Territoriali, Foglio 24_374: Tav. A Sistema del paesaggio insediativo / Paesaggio degli insediamenti urbani e Tav. B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 327.021,76

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 861/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 327.021,76

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Federico Nansen n. 100, edificio C, scala D, interno 32, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 820, Part. 146, Sub. 138, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	118,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile fa parte di un fabbricato in buono stato conservativo. Al contrario l'appartamento risente di scarsa manutenzione ma risulta privo di infiltrazioni o danni da umidità, cosicché il suo stato conservativo può definirsi mediocre. Dallo stato dei luoghi ed il tipo di rifiniture (pavimenti, maioliche e tinteggiature) si evince che l'immobile non è mai stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato nell'edificio C, scala D, al settimo piano e servito da corpo scala con ascensore. Lo stesso è composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere, ripostiglio, due bagni di cui uno con antibagno, stanzino e due logge. Il fabbricato anni '60 è situato nel quartiere semicentrale Ostiense, a ridosso della ferrovia di Stazione Ostiense e Linea metropolitana B e B1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In occasione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata **** Omissis ****. Anche in occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 11/12/2024 con la nuova custode nominata, avv. **** Omissis ****, l'immobile risultava occupato dall'esecutata **** Omissis ****, che non vi risiede.		