

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Pietro Mattei, Esecuzione Immobiliare post legge 80

RGE n. 94/2023

Giudice dott.ssa Federica d'Ambrosio

Custode avv. Simona Di Croce

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

CF*****

*

Contro

***** *****

Cf.*****

e

***** ***** *****

Cf.*****

*** ***** ***** ***

arch. Pietro Mattei

Consulente Tecnico presso il Tribunale Ordinario di Roma

Espropriazione ed Estimo -Progettazione Edilizia

Recupero e Ristrutturazione Edilizia

via del Giordano 44, 00144 Roma

Te. 336478960 arch.pm@tiscali.it

arch.p.mattei@pec.archrm.it

Il sottoscritto Arch. Mattei Pietro, C.F. MTTPTR48A19H501B, iscritto presso l'Ordine Degli Architetti di Roma e Provincia al n.3369, con studio in Roma, Via del Giordano 44, in data 26 luglio 2024 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per la procedura in oggetto.

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, è fissata per il giorno 16 gennaio 2025 .

L'Esperto, dopo aver svolto i sopralluoghi e raccolto tutte le informazioni necessarie presso i competenti Uffici ha redatto la seguente perizia di stima.

INDICE

Pagina 2, incarico e indice

Pagina 3, descrizione

Pagina 5, lotti per la vendita

Pagina 5, completezza dei documenti

Pagina 5, titolarità

Pagina 5, confini

Pagina 6, consistenza

Pagina 7, dati catastali

Pagina 8, stato conservativo e occupazione

Pagina 8, provenienze e formalità

Pagina 9 regolarità edilizia

Pagina 9, vincoli

Pagina 9, formazione lotti

Pagina 10 calcoli per la stima

Pagina 11, riserve

Pagina 12, elenco allegati

Pagina 13, riepilogo per la vendita

PREMESSA

Testualmente dall'atto di pignoramento si legge: "*a norma dell'art.555 c.p.c., intende sottoporre ad esecuzione forzata il diritto di piena proprietà dei signori ***** e ***** (identificati come in intestazione), tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.*"

Preso atto di quanto sopra, il diritto di piena proprietà riguarda i seguenti immobili:

- 1) Un appartamento come civile abitazione al piano terra con terrazzo e giardino, oltre come annessi al piano seminterrato: una cantina, un essiccatoio e un lavatoio;
Roma, via Cologno Monzese civico 62, interno 2, piano T-S1
- 2) Un box auto;
Roma, via Cologno Monzese civico 60, interno 2, piano S1

Riferimento: **allegato 12**, (atto di acquisto degli immobili).

Al paragrafo seguente viene descritta l'attualità dei beni oggetto di vendita giudiziaria riscontrata nel corso dei sopralluoghi, svolti dallo scrivente in qualità di Esperto nella procedura RGE n.94-2023

DESCRIZIONE**Ubicazione territoriale degli immobili**

In base alla suddivisione urbanistica amministrativa del Comune di Roma gli immobili sopra indicati insistono nella zona Selva Nera-Palmarola, area urbana del 14° Municipio.

Trattasi di un vasto comprensorio periferico e sub-periferico della città, dove sono presenti servizi commerciali e sanitari con strutture private e convenzionate, oltre centri di culto e servizi religiosi, super mercati e circoli sportivi.

I collegamenti viari comprendono un articolato sistema che consente spostamenti sia verso il centro che fuori in direzione del Grande Raccordo Anulare. Si evidenzia una buona presenza di servizi di trasporto pubblico.

Gli immobili oggetto della vendita

Quanto di seguito descritto per lo stato degli immobili, proviene dal riscontro effettuato nel corso dei sopralluoghi svolti dallo scrivente in qualità di Esperto unitamente al Custode Giudiziario.

Le unità immobiliari in vendita come già indicate nella premessa, sono costituite da un appartamento con giardino e terrazzo, compendiato da una cantina, un essiccatoio, e un lavatoio; oltre un autonomo box auto. Il tutto, (appartamento e box auto), come porzioni immobiliari di un fabbricato residenziale.

La costruzione dello stabile proviene da una realizzazione privata, (*****), ultimata nell'anno 2010, in particolare un intervento edilizio soggetto ad Atto d'o.bbligo, **cfr. allegato 11**. Il fabbricato sebbene ricada in un'area periferica, dove il quadro per urbanistica ed edilizia mostra carenze, costituisce un esempio di edilizia moderna tesa al risparmio energetico.

I materiali impiegati, per quanto è stato possibile vedere, sono tesi al contenimento delle dispersioni di calore nel periodo invernale e il surriscaldamento nel periodo estivo. Le strutture sono in cemento armato, tramezzature e muri perimetrali in laterizi e blocchetti prefabbricati.

Sempre nell'ambito del risparmio energetico rivolto all'intero condominio, si evidenzia la presenza di pannelli solari nonché un sistema di raccolta delle acque meteoriche per riutilizzo. Il riscaldamento in ogni appartamento, è tramite caldaia a gas con fan coil per caldo e freddo e piastre radianti.

Non usuale per tipologia il corpo a blocco quadrangolare dello stabile, dove i 10 appartamenti che lo compongono sono distribuiti sui lati perimetrali con cortile al centro. Nell'insieme si evince una volumetria non impattante, con un fronte principale che si distingue per razionale disposizione di bucaure simmetriche.

Gli appartamenti sono suddivisi su due piani fuori terra, oltre nel seminterrato e interrato ci sono altri vani e box auto. Il fabbricato residenziale e la sua area esterna di pertinenza sono in uno stato più che soddisfacente.

L'appartamento

L'appartamento sito al civico 62, p.terra, int.2, oltre alla superficie coperta al piano comprende un'area esterna, (considerata un terrazzo a livello), e una seconda area sempre esterna, come giardino. L'unità prosegue con un piano seminterrato raggiungibile tramite una scala interna, sede di vani di servizio come annessi.

Il terrazzo a livello sopra nominato, è di fatto un "deambulacro" privato dell'abitazione; uno spazio presente in tutti gli accessi alle abitazioni poste al piano terra dello stabile, con la funzione di filtro dagli adiacenti camminamenti comuni.

All'interno l'appartamento risulta così composto: un soggiorno-living con angolo cottura, due camere ed un bagno. Dal soggiorno si accede poi ad un loggiato esterno e scendendo pochi gradini al giardino. Sempre dall'appartamento, una scala in muratura porta al piano seminterrato, dove si trovano un essiccatoio, una cantina ed un lavatoio.

Il sotto livello, (seminterrato), è collegato tramite una porta al box auto.

Sebbene per urbanistica ed edilizia il piano seminterrato non sia destinato ad uso abitativo, nel caso ne presenta l'aspetto come continuazione della casa, con buone finiture e presenza di piastre radianti nei vani. Il lavatoio allo stato risulta essere un bagno completo di sanitari e rubinetterie. **NB.** a proposito di quanto appena detto, si veda al punto Regolarità Edilizia, "l'improprio uso di destinazione".

Le rifiniture interne vedono, pavimenti ceramici e rivestimenti nei servizi, porte in legno e paramenti intonacati e tinteggiati. Il tutto è in buone condizioni manutentive ad eccezione del giardino.

Le principali utenze luce, acqua e gas sono attive.

Per la metratura dell'appartamento si veda lo specifico punto " CONSISTENZA "
--

Box auto

L'autorimessa privata si trova al civico 60, piano seminterrato interno n.2 .

Il vano come detto risulta collegato tramite una porta al piano seminterrato dell'abitazione, e il suo ingresso dall'esterno risulta chiuso da una basculante prospiciente l'area di manovra comune.

Le rifiniture interne, pavimento e paramenti, sono singolarmente più consone ad un vano abitativo che di stretto uso come parcheggio auto.

NB. Il sottoscritto come Esperto della procedura, non ha riscontrato la documentazione che validi le caratteristiche di sicurezza della porta di collegamento tra box auto e con l'appartamento; (riferimento: norme in vigore ai fini della sicurezza, porte tagliafuoco). Conseguentemente, per la porta non è indicabile la sua idoneità ai fini della sicurezza.

Gli immobili sopra descritti risultano arredati e occupati, per maggiori particolari vedasi il punto Stato dell'Occupazione.

Le planimetrie dell'appartamento e del box auto sono sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali allegate; **allegato 1-** appartamento, **allegato 2-** box auto.

Lotto unico

Per la vendita è previsto un solo lotto comprendente la quota di intera proprietà dei seguenti beni:

Un appartamento al piano terra con giardino, oltre i seguenti locali annessi al piano seminterrato, una cantina, un essiccatoio e un lavatoio. Roma, via Cologno Monzese civico 62, interno 2, piano T-S1. Rif. Catasto Urbano: Foglio 180, Particella 1190, Subalterno 6, Cat. A/2

Un box auto al piano seminterrato. Roma, via Colonio Monzese civico 60, interno 2, piano S-1. Rif. Catasto Urbano : Foglio 180, Particella 1190, Subalterno 16, Cat. C/6

*

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

I beni in vendita consistono nell'intera quota di proprietà intestata ai debitori eseguiti, delle seguenti unità immobiliari:

un appartamento con locali annessi oltre un terrazzo e un giardino, Roma, via Cologno Monzese civico 62, interno 2, piano T-S1

***** nato a ***** , diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ***** , nata a *****

***** nata ***** diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con *****

un box auto, Roma, via Cologno Monzese civico 60, interno 2, piano T-S1

***** nato ***** , diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ***** , nata a *****

***** , nata a *****), ***** diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ***** ,

CONFINI

L'appartamento, ubicato in Roma, via Cologno Monzese civico 62, interno 2, piano T-S1 confina con appartamenti int. 2 e 3, oltre aree condominiali non censibili, salvo altri.

Il box auto, ubicato in Roma, via Colonio Monzese civico 60, interno 2, piano S-1, confina con cantina



CONSISTENZA

Appartamento ubicato in Roma, Via Cologno Monzese 62, int.2, PT -S1	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento PT	mq 58,00	mq 64,00	1,00	mq 64,00	H/m 2,75	PT
Appartamento S-1	mq 45,00	mq 49,50	0,30	mq 14,85	H/m 2,60	S-1
Loggiato e terrazzo	mq 24,00	mq 25,00	0,30	mq 7,50		
giardino	mq 40,00	mq 42,00	0,25	mq 10,5		
Totale				mq 96,85		
Incidenza Condominiale				mq 3,5		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE				mq 100,35		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (in cifra semplice)				mq 100,00		
Box auto ubicato in Roma, via Cologno Monzese 60, S-1	mq 15,50	mq 16,00		mq 16,00	H/m 2,75	

Gli immobili sopra indicati non sono comodamente divisibili in natura



DATI CATASTALI

Appartamento al Piano Terra e Piano S1
Roma, via Cologno Monzese civico 62, interno 2

Intestati:

***** , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei
beni con ***** nata a *****

***** nata a ***** diritto di proprietà per 1/2 in regime
di comunione dei beni con *****

Dati identificativi per Unità immobiliare, uso residenziale + (cantina lavatoio, ripostiglio) come annessi			Dati di classamento								
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	180	1190	6	6	A/2	7	5 vani	105 mq	€ 955,45	T-S1	

Autorimessa, (box auto), al P.Terra e P. S1
Roma, via Cologno Monzese civico 62, interno 2

Intestati:

***** , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei
beni con *****

*****), il C ***** diritto di proprietà per 1/2 in regime
di comunione dei beni con *****

Dati identificativi per Unità immobiliare, uso autorimessa, box auto			Dati di classamento								
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	180	1190	16	6	C/6	14	16,00 mq.	18,00 mq.	€ 87,59	S1	

PRECISAZIONI SUI DATI CATASTALI

Al riguardo di quanto nelle tabelle Dati Catastali, **CFR. allegato 1** Planimetria appartamento, **allegato 2** Planimetria autorimessa- box auto, **allegato 3** Visura storica appartamento, **allegato n4** Visura storica autorimessa -box auto, **allegato 5** mappa catastale.

L'impianto risulta costituito alla data del 24 giugno 2010, pratica n. Rm0767400 in atti dal 24.06.2010 Costituzione n.6332.1/2010. Si evidenzia una variazione nel classamento del 29.04.2011 pratica RM 0545818 e la pubblicazione della superficie di impianto del 09.11.2015

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in uno stato manutentivo soddisfacente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili allo stato risultano occupati dai debitori eseguiti e risultano arredati.

STORIA CATASTALE- PROVENIENZE VENTENNALI - FOMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I beni già in precedenza indicati ed oggetto del pignoramento sono:

Un appartamento al PT con locali annessi al S1 :una cantina, un ripostiglio e un lavatoio, oltre un' area esterna come giardino, Roma, via Cologno Monzese civico 62, interno 2, piano T-S1, in catasto fabbricati: Foglio 180, Particella 1190, Subalterno 6, Cat. A/2, e un box auto, Roma, via Colonio Monzese civico 60, interno 2, piano S-1 in catasto fabbricati: Foglio 180, Particella 1190, Subalterno 16, Cat. C/6.

Quanto sopra distinto per ubicazione e riferimenti catastali, sono porzioni immobiliari di un fabbricato residenziale e alla data della presente piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dei debitori eseguiti,***** , identificati come sopra.

Gli immobili sono pervenuti ai detti ***** per acquisto fattone dalla società costruttrice ***** con sede in ***** , atto di compravendita a rogito del Notaio Stefania Agostino di Roma, del 27.10.2011, n. rep. 45458/5818, trascritto a Roma 1 – 7.11.2011 n. 78532 di formalità;. L'area poi edificata, (in origine al catasto terreni, foglio 180 particelle 59-144), per la costruzione del fabbricato di cui i beni sono porzioni immobiliari, è stata acquistata dalla società ***** per atto del Notaio Stefania Agostino di Roma del 30.gennaio.2004, n. rep. 35918 e trascritto Roma 1- 10.02.2004 n. formalità 6668. La detta ***** a sua volta aveva acquistato l'area con atto del Notaio Selvaggi n.5573 Roma, il 30.04.1968, n. rep. 5573 e trascritto il 14.05 1968 n. 30136 di formalità.

Gravami:

Iscrizione ipoteca volontaria del 7.11.2011 n. formalità 23926 a favore Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SpA con sede in Parma, per contratto di mutuo fondiario stipulato con il detto istituto.

Trascrizione del 17.02.23 n. di formalità 14075 presso Tribunale di Roma, n. rep. 46327 del 5 gennaio 2023, verbale di pignoramento di immobili a favore di *** CF *** contro i debitori eseguiti ***** e ***** come sopra identificati

Atto di intervento ex art. 499 c.p.c., del 10 giugno 2024 da parte di Crédit Agricole S.p.A., succeduta a titolo universale e particolare a seguito di operazioni societarie alla Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A., e attualmente rappresentata dalla Intrum Italy S.p.A., per partecipare con i privilegi di legge alla distribuzione del ricavato dalla vendita dei beni oggetto di espropriazione per € 125.938,10 oltre interessi dal 6.giugno.2024 al saldo e competenze e onorari dell'atto di intervento. Causa il mancata regolarità del rimborso del mutuo, di cui l'iscrizione di ipoteca inizialmente menzionata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dati di Piano Regolatore

Sistema insediativo-Città della trasformazione- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Nessun vicolo di Pt Pr: aree urbanizzate (PTPR A)

Paesaggio degli insediamenti urbani (PTPR B)

Gli immobili in oggetto sono porzioni immobiliari di un fabbricato residenziale realizzato con progetto autorizzato dal Comune di Roma, (dipartimento IX-U.O.II), al protocollo n.13214 del 26.02.2007 e successivo Permesso di Costruire n.785 del 17.09.2008), nonché successiva variante, DIA al prot. 4603 del 28.01.2010; i cui lavori sono terminati in data 21.06.2010, (dichiarazione di fine lavori del 25.06.2010 prot. 34830. **CFR allegati di riferimento 6-7-8-11.** Risulta inoltre, essere stata richiesta la certificazione agibilità, in data 12.07.2010 al prot. QI/2010/44735.

Stante la legittima preesistenza del fabbricato, la conformità per urbanistica ed edilizia indica per l'appartamento una superficie residenziale al piano terra e una serie di annessi non abitabili al piano seminterrato.

Lo stato di fatto al piano terra non si discosta da quanto autorizzato, mentre al seminterrato c'è un improprio uso di destinazione. Si evidenzia che la cantina, l'essiccatoio e il lavatoio, sono stati autorizzati come annessi all'abitazione, il loro utilizzo è quindi solo per la detta destinazione. E ciò in conformità a quanto approvato con il permesso di costruire, nel rispetto delle norme di igiene in base al regolamento edilizio, nonché per le restrizioni indicate nell'Atto d'Obbligo.

Stante quanto sopra ricordato, allo stato di fatto la destinazione di piano S1 non è stata rispettata, e più precisamente per un vano di servizio che non ha le caratteristiche di un lavatoio, (ma quelle di un regolare bagno). E per i rimanenti vani, attualmente una sala hobby con camino e una camera da letto. Detto ciò, non sussiste lo stato di regolarità per edilizia ed urbanistica per l'unità in vendita.

Data la situazione e il pregresso sopra riepilogato, l'acquirente dell'immobile subastato dovrà rivolgersi ad un tecnico abilitato per una pratica di regolarizzazione di accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/01, dove verranno attuate le regolarizzazioni possibili e indicate le opere in ripristino. Come completamento dell'iter tecnico amministrativo, lo stesso tecnico provvederà all'aggiornamento catastale. Il costo complessivo forfettariamente indicato per tali attività di regolarizzazione è di massima indicabile in € 4.000,00. Importo comprensivo di spese per lavori di ripristino, spese tecniche e oneri dovuti all'Amministrazione.

Vincoli

Non si rilevano storici, artistici, alberghieri, se non le convenzionali restrizioni di Prg. e dei Piani di zona.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

Per la vendita è previsto un solo lotto comprendente la quota di intera proprietà dei seguenti beni:

Un appartamento al piano terra con giardino, oltre i seguenti locali annessi al piano seminterrato, una cantina, un essiccatoio e un lavatoio. Roma, via Cologno Monzese civico 62, interno 2, piano T-S1. Rif. Catasto Urbano: Foglio 180, Particella 1190, Subalterno 6, Cat. A/2

Un box auto al piano seminterrato. Roma, via Colonio Monzese civico 60, interno 2, piano S-1. Rif. Catasto Urbano : Foglio 180, Particella 1190, Subalterno 16, Cat. C/6

Stima della quota in vendita

Appartamento

Identificativo Appartamento e annessi	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Unità immobiliare, uso residenziale + (cantina, lavatoio, essiccatoio), come annessi	100,00 mq	€/mq 2.900,00	€ 290.000,00	1/1	€ 290.000,00

Box auto

Identificativo Box auto	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
autorimessa, box auto	16,00 mq	€/mq 1.500,00	€ 24.000,00	1/1	€ 24.000,00

Valore commerciale, (appartamento con annessi e posto auto) : € 290.000,00 + € 24.000,00 =
€ 314.000,00

Valore del lotto proposto con vendita Giudiziaria

Decurtazioni

Decurtazione per regolarizzazione edilizia :

€ 314.000 - € 4.000,00 = € 310.000,00

Decurtazione per vendita in assenza di garanzia dai vizi =

€ 310.000,00 - (10% di € 310.000,00) = **€ 279.000,00**

(duecentosettantanovemila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia come le misure delle consistenze metriche siano da considerarsi di massima. Nel corso di successivi riscontri potrebbero esserci differenze, e ciò in considerazione che i rilievi presso gli immobili sono stati eseguiti alla presenza degli occupanti, in ambienti ingombri di arredi, talvolta poco praticabili e vissuti. L'appartamento presenta abusi edilizi in parte sanabili e in parte da assoggettare a ripristino; la mancata regolarizzazione mantiene uno stato illegittimo per edilizia ed urbanistica, ed arreca pregiudizio per i futuri interventi interessanti l'immobile .

La certificazione di abitabilità relativa all'appartamento potrà essere richiesta solo dopo la regolarizzazione indicata nella presente relazione.

Nella descrizione degli immobili e nell'ambito del risparmio energetico teso all'intero condominio, si è detto della presenza di pannelli solari, nonché un sistema di raccolta delle acque meteoriche per riutilizzo, nonché del sistema di riscaldamento/ raffreddamento tramite caldaia a gas con fan coil per caldo e freddo e piastre radianti; al riguardo si evidenzia che detti impianti sono stati constatati ma non sono stati testati nel loro funzionamento.

Il sottoscritto come Esperto della procedura, non ha riscontrato la documentazione che validi le caratteristiche di sicurezza della porta tra box auto e il seminterrato dell'appartamento; (riferimento: norme in vigore ai fini della sicurezza, porte tagliafuoco). Dal semplice de visu, la porta non è allo stato dichiarabile idonea ai fini della sicurezza.

Tra gli allegati, in particolare l'allegato 11, riporta integralmente l'Atto d'Obbligo sottoscritto dal rappresentante unico della Società ***** , dove si evince la cessione di una porzione di area di proprietà della Società in favore del Comune di Roma e gli obblighi che la stessa si è impegnata a rispettare con l'Amministrazione per la realizzazione del complesso edilizio di cui i beni in vendita sono parte. In generale direttive nell'uso e mantenimento di parti private e comuni, numero delle piantumazioni esterne, altezza delle coltri vegetali e varie, la cui osservanza in questa sede non è stata oggetto di verifica. La relazione in prima lettura è stata trasmessa al Custode Giudiziario e alle parti.

Roma 2 gennaio 2025

L'esperto ex art. 568 C.P.C.

Pietro Mattei architetto

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1, Planimetria catastale appartamento e annessi
- Allegato 2, Planimetria catastale box auto
- Allegato 3, Visura storica appartamento e annessi
- Allegato 4, Visura catastale box auto
- Allegato 5, Mappa catastale
- Allegato 6, Copia Permesso di Costruire, Comune di Roma
- Allegato 7, Copia testata per presentazione nuovi tipi, Comune di Roma
- Allegato 8, Elaborati planimetrici dei subalterni come da progetto
- Allegato 9 APE per appartamento
- Allegato 10 Documentazione fotografica
- Allegato 11 Atto d'Obbligo della società*****
- Allegato 12 Atto di Acquisto dell'immobile



RIEPILOGO PER LA VENDITA

LOTTO UNICO, COMPOSTO DAI SEGUENTI BENI:

-Un appartamento al piano terra con giardino, oltre i seguenti locali annessi al piano seminterrato: una cantina, un essiccatoio e un lavatoio. Roma, via Cologno Monzese civico 62, interno 2, piano T-S1. Rif. Catasto Urbano: Foglio 180, Particella 1190, Subalterno 6, Cat. A/2

-Un box auto al piano seminterrato. Roma, via Colonio Monzese civico 60, interno 2, piano S-1. Rif. Catasto Urbano : Foglio 180, Particella 1190, Subalterno 16, Cat. C/6

**Valore stimato al netto delle decurtazioni applicate € . 279.000,00,
(Duecentosettantanovemila/00)**

Decurtazioni applicate : per ripristino regolarità edilizia per vendita in assenza di garanzia dai vizi
Regolarità edilizia non presente. Si è riscontrata la presenza di abusi sanabili e abusi non regolarizzabili da avviare a ripristino. Costi e procedure di sanatoria indicati nell'apposito paragrafo.

Gravami: iscrizione ipoteca volontaria del 7.11.2011 n. formalità 23926 a favore Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SpA con sede in Parma.

Trascrizione del 17.02.23 n. di formalità 14075 presso Tribunale di Roma, n. rep. 46327 del 5 gennaio 2023, verbale di pignoramento di immobili a favore di***
, contro i soggetti eseguiti ***** e ***** come sopra identificati

Descrizione annuncio pubblicitario

Vendita di quota di proprietà pari a 1/1 di un appartamento su due piani, (P.T. e Seminterrato), con giardino e terrazzo a livello nella corte, oltre annessi come una cantina, un lavatoio con essiccatoio, e un distinto box auto. Il tutto in un moderno fabbricato residenziale composto da dieci appartamenti, sito in una zona tranquilla situata tra Via Casal del Marmo e il grande raccordo anulare della capitale. L'intervento edilizio si distingue per le caratteristiche finalizzate alla qualità estetica e per il risparmio energetico, vista la presenza di pannelli solari e di un sistema di raccolta delle acque meteoriche per riutilizzo; nonché per l'impianto di riscaldamento/ raffreddamento tramite caldaia a gas con fan coil per caldo e freddo e piastre radianti.

L'appartamento in buono stato conservativo risulta così distribuito: un soggiorno-living con angolo cottura, due camere ed un bagno al piano terra. Dal soggiorno si accede ad un loggiato esterno e scendendo pochi gradini al giardino. Sempre dall'appartamento, una scala in muratura porta al piano seminterrato, dove si trovano vani cantina e un lavatoio, (allo stato un bagno).