TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carmazzi Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 1282/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Stato conservativo 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 12
Riserve e particolarità da segnalare 14
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1282/2023 del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 700.000,00 18

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

INCARICO

All'udienza del 05/08/2024, il sottoscritto Arch. Carmazzi Carolina, con studio in Via Maffeo Pantaleoni, 25 – 00191 - Roma (RM), email: c.carmazzi@gmail.com, PEC c.carmazzi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GAIO MENIO NN. 41- 45, piano 5, scala A, interno 11, e piano 5 scala B int. 10

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto di procedura sito in Roma in Via Gaio Menio nn. 41- 45, piano 5, scala A, interno 11, e piano 5 scala B int. 10, è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all' interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata nel Municipio VII del Comune di Roma, e sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia periferica Appio Claudio (Viale Giulio Agricola), codice zona: D21 Microzona:118. La zona è delimitata da un lato da Via Lemonia e dal Parco degli Acquedotti, dall'altro da Via Fabrizio Luscino e da Via Tuscolana, e poi da Via Lucio Elio Seiano e da Viale Giulio Agricola, e da Via Valeri Publicola.
La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac ed alla stazione della metro A Giulio Agricola. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa con edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Inoltre nelle vicinanze vi sono vari centri commerciali (centro commerciale Cinecittà due, centro commerciale Romanina, Ikea ecc) e varie attività pubbliche e private. La particolarità dell'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di procedura è la vista panoramica sul parco degli Acquedotti e dall'inclusione all'interno dell'area Comune di ritrovamenti romani a vista. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano copertura che è orizzontale. Dalla via Gaio Menio ai civici n. 41 e 45 si accede nel complesso immobiliare rispettivamente nella scala B e nella scala A, mediante due cancelli in ferro e due rampe di gradini. Dai civici n. 41 e 45 salendo alcuni gradini si accede mediante due portoni vetrati in ferro e vetro all'androne del fabbricato, e con due corpi scala e due ascensori di collegamento verticale si accede ai vari pianerottoli condominiali. L'androne ed i pianerottoli, come anche le varie parti comuni dell'edificio, sono rifinite con materiali di buona qualità e discreta manifattura; gli androni sono rifiniti con pavimentazione perlopiù in marmo e con pareti rifinite con pittura di colore bianco; mentre le pareti dell'androne dell'ingresso sono rifinite in essenza lignea.
Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura ed i prospetti sono rifiniti perlopiù con mattoncini di cortina ed in parte con intonaco e verniciatura.
Tra i cancelli in ferro posti su Via Gaio Menio e le vetrate d'ingresso, ed i due corpi scala che conducono alle due scale, vi sono alcuni resti di muratura antica romana "opus reticolatum" con anche resti di alcune basi di colonne.
I vari appartamenti dell'edificio sono dotati di ampi balconi con parapetti in ferro. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile, ricavato nei locali originariamente ad uso locali tecnici e soffitte posti all'ultimo piano dello stabile, attualmente ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione, ed è formato dall'unione di due interni, l'interno 11 piano 5 scala A e l'interno 10 piano 5 scala B, cui corrispondono due portoni d'ingresso. All'appartamento si accede attualmente dal portone posto nella scala A corrispondente all'interno 11 che immette nel soggiorno mentre l'altro portone posto nella scala B interno 10 immetterebbe sulla stanza attualmente adibita a camera da letto padronale. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno, da un angolo cottura, da uno studio, da un guardaroba, da un disimpegno, da due camere da letto, da due servizi e da un ampio terrazzo che delimita

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

l'appartamento su tre lati. La copertura di quasi tutto l'appartamento è piana, mentre la copertura dello studio è inclinata con struttura con orditura principale realizzata con travi e travetti in legno e con orditura secondaria in tavole di legno.
La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'appartamento oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata con listoni di essenza lignea, parquet, della medesima tipologia, eccetto che nello studio in cui il parquet è stato realizzato con quota di calpestio differente e con listoni di legno di altra tipologia. Mentre la pavimentazione dell'ampio terrazzamento è stata eseguita con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni cm 30x30. Le rifiniture delle pareti come anche i soffitti degli ambienti sono stati realizzati con pittura a tinta unita di varie colorazioni, perlopiù di colore bianco, eccetto che nella camera da letto padronale in cui le pareti risultano pitturate di colore blu petrolio; mentre i soffitti dei vari ambienti sono in generale verniciati con verniciatura di colore bianco. Mentre parte delle pareti del servizio principale sono rifinite con mattonelle di varie tipologie, dimensioni e colorazioni. Gli ingressi all'immobile sono due e costituiti da due porte blindate una corrispondente all'interno 11 piano 5 scala A ed una all'interno 10 piano 5 scala B . Gli infissi interni (porte) dei vari ambienti dell'appartamento sono in essenza lignea, mentre gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio smaltati di colore bianco e sono dotati di elementi di oscuramento in pvc (serrande). L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna, gas e di condizionamento.
L'impianto termico di riscaldamento è autonomo con caldaia posta a parete nel balcone esterno e con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria è eseguito mediante la medesima caldaia. L'impianto di condizionamento è costituito da motore esterno e da split applicati a pareti negli ambienti interni dell'appartamento. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto.
Durante l'accesso in loco si è constatato che l'appartamento è risultato alquanto degradato a causa di manifestazioni dovute ad infiltrazioni d'acqua che risultavano pregresse. In particolare il soffitto di quasi tutto l'appartamento risulta con vari inconvenienti dovuti a manifestazioni d'umidità, come anche le pareti dell'angolo cottura. Inoltre alcuni soffitti e pareti dell'immobile risultavano anneriti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GAIO MENIO NN. 41- 45, piano 5, scala A, interno 11, e piano 5, scala B int. 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  ***

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con il pianerottolo e vano scala della scala B, e con pianerottolo, vano scala e cabina ascensore della scala A, con chiostrine e distacco su Via Gaio Menio e distacco su Via Lemonia, salvo altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,70 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,34 m	5
Terrazza	143,00 mq	143,00 mq	0,20	28,60 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**144,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**144,60 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/05/1985** al **01/04/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 961, Part. 1636, Sub. 41 Categoria A2 Piano via Gaio Menio 41-45 - interno 10
Dal **01/04/1992** al **03/12/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 961, Part. 1636, Sub. 41, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 759,19 Piano VIA GAIO MENIO SC.A INT.11 E SC.B INT.10 n. 41-45 Piano 5
Dal **03/12/1998** al **16/12/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 961, Part. 1636, Sub. 41, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 867,64 Piano VIA GAIO MENIO SC.A INT.11 E SC.B INT.10 n. 41-45 Piano 5
Dal **16/12/1998** al **26/04/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 961, Part. 1636, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2

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

		Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 976,10 Piano VIA GAIO MENIO SC.A INT.11 E SC.B INT.10 n. 41-45 Piano 5
Dal **26/04/2002** al **23/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 961, Part. 1636, Sub. 502, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 976,10 Piano VIA GAIO MENIO n. 45 Scala A Interno 11 Piano 5

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	961	1636	502	5	A2	3	4,5		976,1 €	VIA GAIO MENIO n. 45 Scala A Interno 11 Piano 5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo e la planimetria catastale esistente. Durante l'accesso in loco è stato possibile rilevare una differente distribuzione interna, ed è stato rilevato un ampliamento abusivo sul lato Nord-Ovest con esecuzione di alcuni nuovi vani, come la realizzazione di una nuova camera da letto con nuovo bagno con l'esecuzione di nuove aperture esterne (finestre e porte finestre), ampliamento dell'angolo cottura, e nuovo guardaroba che ha sostituito il precedente ripostiglio; inoltre è stato ampliato anche l'angolo cottura verso il terrazzo. Dalla comparazione della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto dell'appartamento risulta anche una differente altezza interna netta ed è stata altresì riscontrata l'esistenza di porte finestre nel soggiorno, nello studio, nell'angolo cottura, nelle camere da letto, da cui si accede al terrazzo, che non risultano graficizzate sulla planimetria catastale. Nel servizio principale confinante con le chiostrine, non è stato graficizzato un pilastro esistente. Con la realizzazione dell'ampliamento abusivo anche la superficie del terrazzo risulta modificata, con diminuzione della superficie, rispetto a quanto graficizzato sulla planimetria catastale. La tettoia esterna (lato soggiorno/ studio) risulta in parte differente da quella evidenziata in proiezione nella planimetria catastale. Per i dettagli si rimanda al rilievo metrico in allegato alla perizia.

PRECISAZIONI

Si evidenzia l'esistenza di un atto d'Obbligo stipulato in data 9 giugno 1970 dal Notaio Dott. Edoardo Colozza Repertorio 53946 e raccolta 9431. Con l'approvazione del progetto dell'edificio del 23 dicembre 1969 (prot. N. 31786 del 28/07/1969) si era subordinato il rilascio della relativa Licenza di costruzione alla stipula dell'atto d'obbligo. Nel predetto atto d'Obbligo si riporta tra l'altro: *"la menzionata Società si obbliga a mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq. 440 nonché a sistemare e mantenere permanentemente a*

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

giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 e si obbliga inoltre a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi".

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente lo stato generale di manutenzione dell'immobile oggetto di procedura potrebbe definirsi di buon livello, ma dovranno essere risolti gli inconvenienti sul soffitto e sulle pareti dell'immobile, dovuti alle manifestazioni d'umidità scaturite a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante nonché dovranno essere ridipinte le pareti ed i soffitti anneriti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento ha esposizione perlopiù a Nord-Ovest ed a Sud- Ovest. L'altezza interna netta è in quasi tutti gli ambienti dell'appartamento di ml. 2,34, nello studio di ml. 2,73.
L'immobile, ricavato nei locali originariamente ad uso locali tecnici e soffitte posti all'ultimo piano dello stabile, attualmente ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione, ed è formato dall'unione di due interni, l'interno 11 piano 5 scala A e l'interno 10 piano 5 scala B, cui corrispondono due portoni d'ingresso. All'appartamento si accede attualmente dal portone posto nella scala A corrispondente all'interno 11 che immette nel soggiorno mentre l'altro portone posto nella scala B interno 10 immetterebbe sulla stanza attualmente adibita a camera da letto padronale. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno, da un angolo cottura, da uno studio, da un guardaroba, da un disimpegno, da due camere da letto, da due servizi e da un ampio terrazzo che delimita l'appartamento su tre lati. La copertura di quasi tutto l'appartamento è piana, mentre la copertura dello studio è inclinata con struttura con orditura principale realizzata con travi e travetti in legno e con orditura secondaria in tavole di legno.
La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'appartamento oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata con listoni di essenza lignea, parquet, della medesima tipologia, eccetto che nello studio in cui il parquet è stato realizzato con quota di calpestio differente e con listoni di legno di altra tipologia. Mentre la pavimentazione dell'ampio terrazzamento è stata eseguita con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni cm 30x30. Le rifiniture delle pareti come anche i soffitti degli ambienti sono stati realizzati con pittura a tinta unita di varie colorazioni, perlopiù di colore bianco, eccetto che nella camera da letto padronale in cui le pareti risultano pitturate di colore blu petrolio; mentre i soffitti dei vari ambienti sono in generale verniciati con verniciatura di colore bianco. Mentre parte delle pareti del servizio principale sono rifinite con mattonelle di varie tipologie, dimensioni e colorazioni. Gli ingressi all'immobile sono due e costituiti da due porte blindate una corrispondente all'interno 11 scala A ed una all'interno 10 scala B . Gli infissi interni (porte) dei vari ambienti dell'appartamento sono in essenza lignea, mentre gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio smaltati di colore bianco e sono dotati di elementi di oscuramento in pvc (serrande). L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna, gas e di condizionamento.
L'impianto termico di riscaldamento è autonomo con caldaia posta a parete nel balcone esterno e con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria è eseguito mediante la medesima caldaia. L'impianto di condizionamento è costituito da motore esterno e da split applicati a pareti negli ambienti interni dell'appartamento. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto.
Durante l'accesso in loco si è constatato che l'appartamento è risultato alquanto degradato a causa di manifestazioni dovute ad infiltrazioni d'acqua che risultavano pregresse. In particolare il soffitto di quasi tutto l'appartamento risulta con vari inconvenienti dovuti a manifestazioni d'umidità, come anche le pareti dell'angolo cottura. Inoltre alcuni soffitti e pareti dell'immobile risultavano anneriti.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso in loco l'immobile era occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 01/04/1992 al 23/09/2024</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Dott. Giacomo Salvatore Benintende</td><td>01/04/1992</td><td>34700</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>02/04/1992</td><td>19559</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del Notaio Dott. Giacomo Salvatore Benintende del 1 aprile 1992 sarà allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 03/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. DI ROMA
  Iscritto a ROMA 1 il 09/07/2001
  Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
  Importo: € 0,00
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

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

Contro **** Omissis ****
Note: Annotazione n. 8323 del 29/11/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA 1 il 23/04/2024
  Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
  Importo: € 0,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 22/05/2015
  Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 18/01/2024
  Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **CANCELLAZIONE TOTALE ISCRIZIONE del 09/07/2001 - Registro Particolare 16946 Registro Generale 62025**
  Iscritto a ROMA 1 il 29/11/2001
  Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Annotazione n. 8323 del 29/11/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per ogni formalità da cancellare, per ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti) gli importi di Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) € 59,00 (imposta di bollo) € 35,00 (tassa ipotecaria). Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria €. 35,00 e il bollo di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato l'edificio, di cui sono parte gli immobili oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma in Zone omogenee B. Nel PTPR adottato (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio -Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani. Nel PTPR approvato - tavola A - paesaggi; tavola B- Aree urbanizzate; tavola C -beni del patrimonio naturale- Schema del Piano regionale dei parchi areali - beni del patrimonio culturale - Tessuto urbano; Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: TP2 - nel Sistema insediativo morfologico- struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari - campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti. Sul PRG adottato del Comune di Roma

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

la zona è individuata in Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3 e dall'Art. 28 della Normativa Tecnica di Attuazione. L'area su cui è stato realizzato il compendio immobiliare è individuata nella carta della qualità N. G1.18.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato con progetto n. 16700 del 1964 per cui è stata rilasciata dal Comune di Roma la Licenza Edilizia n. 944 dell'11 maggio 1967. Successivamente è stato presentato al Comune di Roma progetto in variante n. 32154 del 1968 per cui è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 468 del 1969. Ulteriore variante è stata presentata al Comune di Roma con progetto n. 31786 del 1969 per cui è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 1075 del 14 agosto 1970. Il progetto originario prevedeva per il piano servizi (piano quinto dell'edificio) uno stenditoio coperto, due lavatoi ed una cabina idrica. Successivamente parte dei locali tecnici furono trasformati in cantine infatti nel certificato di abitabilità n. 770 del 08.10.1971 al piano servizi le destinazioni d'uso riportate sono: quattro soffitte, uno stenditoio coperto, una cabina idrica e due lavatoi. Nei predetti locali sono stati ricavati abusivamente i vari ambienti dell'immobile in oggetto con trasformazione del medesimo in appartamento. Per l'immobile oggetto di procedura è stata protocollata alla Ripartizione XV del Comune di Roma, in data 03.03.1986 protocollo n.28437, pratica di domanda di concessione in sanatoria per le opere eseguite senza alcun titolo edilizio e per alcune "modifiche di trasformazione e mutamento di destinazione d'uso", per cui è stata rilasciata in data 26.05.1999 la relativa concessione in sanatoria n. 175935 che ha autorizzato la destinazione d'uso residenziale per mq 63,20. Nella planimetria catastale contenuta nella medesima pratica di condono sono rappresentati il soggiorno, la camera da letto, un disimpegno, la cucina ed un servizio con ripostiglio realizzato nel locale tra le due chiostrine precedentemente collegato allo stenditoio coperto; anche parte dei pianerottoli davanti ai corpi scale e parti precedentemente destinate a cabine ascensori sono stati compresi nell'immobile in oggetto.
Successivamente è stata presentata nuova domanda di concessione in sanatoria al Comune di Roma in data 30.03.1995 con protocollo n. 65334 per cui è stata rilasciata in data 29.01.1999 la relativa concessione in sanatoria n. 156539 con cui è stata autorizzata una superficie ulteriore residenziale per l'int. 10 di mq 15,00 (relativa allo studio ed a parte del soggiorno) e sempre in data 30.03.1995 protocollo n. 65304 è stata protocollata ulteriore domanda di concessione in sanatoria per cui è stata rilasciata in data 29.02.2000 la concessione in sanatoria n. 220037 che autorizzava una ulteriore superficie residenziale per l'int. 11 di mq 7,5.
In data 11 aprile 2002 protocollo n. 24081 è stata protocollata al Municipio X del Comune di Roma Dichiarazione d'Inizio attività per la costruzione di tettoie sul terrazzo e realizzazione di un volume tecnico. Per la medesima pratica edilizia non è stato reperito il fine lavori.
E' stato rilasciato il certificato di abitabilità per l'edificio n. 770 del 08.10.1971 ma successivamente al rilascio delle concessioni in sanatoria non risulta rilasciato il certificato di agibilità per l'immobile in oggetto.

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.

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

Lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di procedura non risulta conforme agli ultimi titoli edilizi, concessioni in sanatoria sopra richiamate e ultimo titolo edilizio D.I.A. protocollato al n. 24081 dell'11.04.2002. Difatti dalla comparazione della pianta di rilievo dello stato di fatto con gli elaborati grafici delle concessioni in sanatoria e la pianta post operam riportata nell'elaborato grafico contenuta nella pratica edilizia (D.I.A. protocollo 24081 dell'11.04.2002) si sono costatate numerose difformità consistenti nell'ampliamento di parte del lato in cui erano posti il ripostiglio, cucina ed altro ambiente interposto. Risulta inoltre un ampliamento degli ambienti sul terrazzo con la realizzazione di un nuovo servizio, nuova camera da letto con nuove finestre, ed ampliamento dell'angolo cottura. Inoltre non risulta rappresentato sulla pianta dell'elaborato grafico della D.I.A. il camino e non sono rappresentate graficamente le porte finestre delle camere, dell'angolo cottura, del soggiorno e dello studio.
Non risultano graficizzate anche due finestre realizzate nello studio. Anche la proiezione della copertura riportata sul medesimo elaborato grafico non risulta conforme poiché in realtà è stata realizzata in parte e differentemente sul lato longitudinale dell'immobile. Le predette opere realizzate senza titolo non si ritengono sanabili. Al fine della regolarizzazione urbanistica dei predetti abusi sarà necessario eseguire il ripristino dell'immobile nello stato quo ante legittimato e assentito secondo gli ultimi titoli edilizi protocollati al Comune di Roma (Concessioni in sanatoria e ultima D.I.A) mediante deposito di idonea pratica edilizia SCIA il tutto a totale rischio, carico cura e spese dell'aggiudicatario. Nel valore di stima dell' immobile sono stati inclusi, gli importi relativi alle opere edilizie di demolizione, rimozione e ripristino, alle pratiche edilizie e catastali per regolarizzare lo stato dei luoghi e per rendere conforme lo stato dei luoghi sia al titolo edilizio e sia alla planimetria catastale. Pertanto per la redazione della pratica è stato detratto l'importo totale di Euro 3.500,00 (oltre oneri di legge) dal valore di stima dell'immobile. Nel valore di stima si è altresì detratto il 1,5 % del valore di stima per le opere necessarie alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti e per il rilascio delle certificazioni di conformità. Comunque sia si ritiene opportuno in ogni caso eseguire la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.).

Considerato lo stato di fatto ed in mancanza della necessaria documentazione non è stato possibile redigere L'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si segnala il regolamento di condominio del Notaio di Roma Dott. Edoardo Colozza, Numero repertorio 59946 raccolta 111124 allegato alla presente perizia.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.952,00
I millesimi per l'immobile in oggetto, così come comunicati dall'amministratore del condominio, sono: Tabella A (int. 10 scala B - int. 11 scala A) millesimi 18,63; Tabella B (int. 11 scala A) millesimi 20,57; Tabella D (int. 11 scala A) millesimi 32,01; Tabella E (int. 10 scala B) millesimi 37,52; Tabella F (int. 11 scala A) millesimi 27,64; Tabella G (int. 10 scala B) millesimi 31,75; Tabella H (int. 10 scala B - int. 11 scala A) millesimi 57,00. Millesimi di riscaldamento 42,03.
La rata condominiale bimestrale per l'anno 2024, così come riportato dall'Amministratore del condominio nell'esercizio condominiale 2024/2025 per l'immobile in oggetto, è di circa Euro 492,00.
Alla presente perizia si allega la documentazione condominiale.

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

Il valore commerciale del bene pignorato 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 confort, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GAIO MENIO NN. 41- 45, piano 5, scala A, interno 11, e piano 5 scala B int. 10

L'appartamento oggetto di procedura sito in Roma in Via Gaio Menio nn. 41- 45, piano 5, scala A, interno 11, e piano 5 scala B int. 10, è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all' interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata nel Municipio VII del Comune di Roma, e sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia periferica Appio Claudio (Viale Giulio Agricola), codice zona: D21 Microzona:118. La zona è delimitata da un lato da Via Lemonia e dal Parco degli Acquedotti, dall'altro da Via Fabrizio Luscino e da Via Tuscolana, e poi da Via Lucio Elio Seiano e da Viale Giulio Agricola, e da Via Valeri Publicola.
La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac ed alla stazione della metro A Giulio Agricola. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa con edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Inoltre nelle vicinanze vi sono vari centri commerciali (centro commerciale Cinecittà due, centro commerciale Romanina, Ikea ecc) e varie attività pubbliche e private. La particolarità dell'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di procedura è la vista panoramica sul parco degli Acquedotti e dall'inclusione all'interno dell'area Comune di ritrovamenti romani a vista. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra, compreso il piano terra oltre al piano copertura che è orizzontale.
Dalla via Gaio Menio ai civici n. 41 e 45 si accede nel complesso immobiliare rispettivamente nella scala B e nella scala A, mediante due cancelli in ferro e due rampe di gradini. Dai civici n. 41 e 45 salendo alcuni gradini si accede mediante due portoni vetrati in ferro e vetro all'androne del fabbricato, e con due corpi scala e due ascensori di collegamento verticale si accede ai vari pianerottoli condominiali.
L'androne ed i pianerottoli, come anche le varie parti comuni dell'edificio, sono rifinite con materiali di buona qualità e discreta manifattura; gli androni sono rifiniti con pavimentazione perlopiù in marmo e con pareti rifinite con pittura di colore bianco; mentre le pareti dell'androne dell'ingresso sono rifinite in essenza lignea.
Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura ed i prospetti sono rifiniti perlopiù con mattoncini di cortina ed in parte con intonaco e verniciatura.
Tra i cancelli in ferro posti su Via Gaio Menio e le vetrate d'ingresso, ed i due corpi scala che conducono alle due scale, vi sono alcuni resti di muratura antica romana "opus reticolatum" con anche resti di alcune basi di colonne.
I vari appartamenti dell'edificio sono dotati di ampi balconi con parapetti in ferro. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi).
L'immobile, ricavato nei locali originariamente ad uso locali tecnici e soffitte posti all'ultimo piano dello stabile, attualmente ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione, ed è formato dall'unione di due interni, l'interno 11 piano 5 scala A e l'interno 10 piano 5 scala B, cui corrispondono due portoni d'ingresso. All'appartamento si accede attualmente dal portone posto nella scala A corrispondente all'interno 11 che immette nel soggiorno mentre l'altro portone posto nella scala B interno 10 immetterebbe sulla stanza attualmente adibita a camera da letto padronale. L'unità immobiliare è

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

costituita da un soggiorno, da un angolo cottura, da uno studio, da un guardaroba, da un disimpegno, da due camere da letto, da due servizi e da un ampio terrazzo che delimita l'appartamento su tre lati. La copertura di quasi tutto l'appartamento è piana, mentre la copertura dello studio è inclinata con struttura con orditura principale realizzata con travi e travetti in legno e con orditura secondaria in tavole di legno.
La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'appartamento oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata con listoni di essenza lignea, parquet, della medesima tipologia, eccetto che nello studio in cui il parquet è stato realizzato con quota di calpestio differente e con listoni di legno di altra tipologia. Mentre la pavimentazione dell'ampio terrazzamento è stata eseguita con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni cm 30x30. Le rifiniture delle pareti come anche i soffitti degli ambienti sono stati realizzati con pittura a tinta unita di varie colorazioni, perlopiù di colore bianco, eccetto che nella camera da letto padronale in cui le pareti risultano pitturate di colore blu petrolio; mentre i soffitti dei vari ambienti sono in generale verniciati con verniciatura di colore bianco. Mentre parte delle pareti del servizio principale sono rifinite con mattonelle di varie tipologie, dimensioni e colorazioni. Gli ingressi all'immobile sono due e costituiti da due porte blindate una corrispondente all'interno 11 scala A ed una all'interno 10 scala B . Gli infissi interni (porte) dei vari ambienti dell'appartamento sono in essenza lignea, mentre gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio smaltati di colore bianco e sono dotati di elementi di oscuramento in pvc (serrande). L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna, gas e di condizionamento.
L'impianto termico di riscaldamento è autonomo con caldaia posta a parete nel balcone esterno e con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria è eseguito mediante la medesima caldaia. L'impianto di condizionamento è costituito da motore esterno e da split applicati a pareti negli ambienti interni dell'appartamento. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto.
Durante l'accesso in loco si è constatato che l'appartamento è risultato alquanto degradato a causa di manifestazioni dovute ad infiltrazioni d'acqua che risultavano pregresse. In particolare il soffitto di quasi tutto l'appartamento risulta con vari inconvenienti dovuti a manifestazioni d'umidità, come anche le pareti dell'angolo cottura. Inoltre alcuni soffitti e pareti dell'immobile risultavano anneriti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1636, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 700.340,50
Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: Vimm = Sc x Vmq (Vimm = valore medio dell'immobile ordinario, Sc = sup. commerciale)\ (Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: Va = (k1,……kn) x Vimm dove Va = valore specifico dell'immobile in stima, k1...kn coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima dell'immobile sono stati inclusi, gli importi relativi alla pratica edilizia e per le opere necessarie al controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile e per il rilascio delle certificazioni di conformità. Comunque sia si ritiene opportuno eseguire la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.).

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA GAIO MENIO NN. 41- 45, piano 5, scala A, interno 11, e piano 5 scala B int. 10	144,60 mq	5.500,00 €/mq	€ 795.300,00	100,00%	€ 795.300,00
				Valore di stima:	€ 795.300,00

Valore di stima: € 795.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica edilizia e catastale per sanare lo stato dei luoghi	3.500,00	€
Opere per ripristino ante operam per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti	1,50	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 700.340,50 per arrotondamento € 700.000,00**

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: Vimm = Sc x Vmq (Vimm = valore medio dell'immobile ordinario, Sc = sup. commerciale)\ (Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: Va = (k1,.....kn) x Vimm dove Va = valore specifico dell'immobile in stima, k1...kn coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima dell' immobile sono stati inclusi, gli importi relativi alla pratica edilizia e catastale per regolarizzare lo stato dei luoghi e per rendere conforme lo stato dei luoghi alla planimetria catastale. Pertanto per la redazione della pratica è stato detratto l'importo totale di Euro 3.500,00 (oltre oneri di legge) dal valore di stima dell'immobile. Nel valore di stima si è altresì detratto il 1,5 % del valore di stima per le opere necessarie alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti e per il rilascio delle certificazioni di conformità. Comunque sia si ritiene opportuno in ogni caso eseguire la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono né riserve e né particolarità da segnalare.

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 15/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carmazzi Carolina

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA E GIURAMENTO ESPERTO STIMATORE
- ✓ N° 2 Altri allegati - MODULO DELL'ESPERTO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART.173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C.
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO - PIANTA
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - AGIBILITA'
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 10 Altri allegati – P.R.G., CARTA QUALITA', NTA
- ✓ N° 11 Foto - INDAGINE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 12 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL NOTAIO DI ROMA DOTT. EDOARDO COLOZZA
- ✓ N° 13 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 14 Altri allegati - LETTERA DI TRASMISSIONE DELLA BOZZA PRELIMINARE DI ESPERTO STIMATORE ALLE PARTI DEL PROCEDIMENTO

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GAIO MENIO NN. 41- 45, piano 5, scala A, interno 11, e piano quinto scala B int. 10
L'appartamento oggetto di procedura sito in Roma in Via Gaio Menio nn. 41- 45, piano 5, scala A, interno 11, e piano 5 scala B int. 10, è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all' interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata nel Municipio VII del Comune di Roma, e sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia periferica Appio Claudio (Viale Giulio Agricola), codice zona: D21 Microzona:118. La zona è delimitata da un lato da Via Lemonia e dal Parco degli Acquedotti, dall'altro da Via Fabrizio Luscino e da Via Tuscolana, e poi da Via Lucio Elio Seiano e da Viale Giulio Agricola, e da Via Valeri Publicola.
La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac ed alla stazione della metro A Giulio Agricola. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa con edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Inoltre nelle vicinanze vi sono vari centri commerciali (centro commerciale Cinecittà due, centro commerciale Romanina, Ikea ecc) e varie attività pubbliche e private. La particolarità dell'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di procedura è la vista panoramica sul parco degli Acquedotti e dall'inclusione all'interno dell'area Comune di ritrovamenti romani a vista. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano copertura che è orizzontale. Dalla via Gaio Menio ai civici n. 41 e 45 si accede nel complesso immobiliare rispettivamente nella scala B e nella scala A, mediante due cancelli in ferro e due rampe di gradini. Dai civici n. 41 e 45 salendo alcuni gradini si accede mediante due portoni vetrati in ferro e vetro all'androne del fabbricato, e con due corpi scala e due ascensori di collegamento verticale si accede ai vari pianerottoli condominiali. L'androne ed i pianerottoli, come anche le varie parti comuni dell'edificio, sono rifinite con materiali di buona qualità e discreta manifattura; gli androni sono rifiniti con pavimentazione perlopiù in marmo e con pareti rifinite con pittura di colore bianco; mentre le pareti dell'androne dell'ingresso sono rifinite in essenza lignea.
Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura ed i prospetti sono rifiniti perlopiù con mattoncini di cortina ed in parte con intonaco e verniciatura.
Tra i cancelli in ferro posti su Via Gaio Menio e le vetrate d'ingresso, ed i due corpi scala che conducono alle due scale, vi sono alcuni resti di muratura antica romana "opus reticolatum" con anche resti di alcune basi di colonne.
I vari appartamenti dell'edificio sono dotati di ampi balconi con parapetti in ferro. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi).
L'immobile, ricavato nei locali originariamente ad uso locali tecnici e soffitte posti all'ultimo piano dello stabile, attualmente ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione, ed è formato dall'unione di due interni, l'interno 11 piano 5 scala A e l'interno 10 piano 5 scala B, cui corrispondono due portoni d'ingresso. All'appartamento si accede attualmente dal portone posto nella scala A piano 5 corrispondente all'interno 11 che immette nel soggiorno mentre l'altro portone posto nella scala B piano 5 interno 10 immetterebbe sulla stanza attualmente adibita a camera da letto padronale. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno, da un angolo cottura, da uno studio, da un guardaroba, da un disimpegno, da due camere da letto, da due servizi e da un ampio terrazzo che delimita l'appartamento su tre lati. La copertura di quasi tutto l'appartamento è piana, mentre la copertura dello studio è inclinata con struttura con orditura principale realizzata con travi e travetti in legno e con orditura secondaria in tavole di legno.
La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'appartamento oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata con listoni di essenza lignea, parquet, della medesima tipologia, eccetto che nello studio in cui il parquet

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

è stato realizzato con quota di calpestio differente e con listoni di legno di altra tipologia. Mentre la pavimentazione dell'ampio terrazzamento è stata eseguita con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni cm 30x30. Le rifiniture delle pareti come anche i soffitti degli ambienti sono stati realizzati con pittura a tinta unita di varie colorazioni, perlopiù di colore bianco, eccetto che nella camera da letto padronale in cui le pareti risultano pitturate di colore blu petrolio; mentre i soffitti dei vari ambienti sono in generale verniciati con verniciatura di colore bianco. Mentre parte delle pareti del servizio principale sono rifinite con mattonelle di varie tipologie, dimensioni e colorazioni. Gli ingressi all'immobile sono due e costituiti da due porte blindate una corrispondente all'interno 11 scala A ed una all'interno 10 scala B . Gli infissi interni (porte) dei vari ambienti dell'appartamento sono in essenza lignea, mentre gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio smaltati di colore bianco e sono dotati di elementi di oscuramento in pvc (serrande). L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna, gas e di condizionamento.
L'impianto termico di riscaldamento è autonomo con caldaia posta a parete nel balcone esterno e con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria è eseguito mediante la medesima caldaia. L'impianto di condizionamento è costituito da motore esterno e da split applicati a pareti negli ambienti interni dell'appartamento. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto.
Durante l'accesso in loco si è constatato che l'appartamento è risultato alquanto degradato a causa di manifestazioni dovute ad infiltrazioni d'acqua che risultavano pregresse. In particolare il soffitto di quasi tutto l'appartamento risulta con vari inconvenienti dovuti a manifestazioni d'umidità, come anche le pareti dell'angolo cottura. Inoltre alcuni soffitti e pareti dell'immobile risultavano anneriti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1636, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato l'edificio, di cui sono parte gli immobili oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma in Zone omogenee B. Nel PTPR adottato (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio -Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani. Nel PTPR approvato - tavola A - paesaggi; tavola B- Aree urbanizzate; tavola C -beni del patrimonio naturale- Schema del Piano regionale dei parchi areali - beni del patrimonio culturale - Tessuto urbano; Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: TP2 - nel Sistema insediativo morfologico- struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari - campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti. Sul PRG adottato del Comune di Roma la zona è individuata in Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3 e dall'Art. 28 della Normativa Tecnica di Attuazione. L'area su cui è stato realizzato il compendio immobiliare è individuata nella carta della qualità N. G1.18.

Prezzo base d'asta: **€ 700.340,50 per arrotondamento € 700.000,00**

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 700.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GAIO MENIO NN. 41- 45, piano 5, scala A, interno 11, e piano 5 scala B interno 10		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1636, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A2	**Superficie**	116,00 mq
Stato conservativo:	Complessivamente lo stato generale di manutenzione dell'immobile oggetto di procedura potrebbe definirsi di buon livello, ma dovranno essere risolti gli inconvenienti sul soffitto e sulle pareti dell'immobile, dovuti alle manifestazioni d'umidità scaturite a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di procedura sito in Roma in Via Gaio Menio nn. 41- 45, piano 5, scala A, interno 11, e piano 5 scala B int. 10, è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all' interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata nel Municipio VII del Comune di Roma, e sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia periferica Appio Claudio (Viale Giulio Agricola), codice zona: D21 Microzona:118. La zona è delimitata da un lato da Via Lemonia e dal Parco degli Acquedotti, dall'altro da Via Fabrizio Luscino e da Via Tuscolana, e poi da Via Lucio Elio Seiano e da Viale Giulio Agricola, e da Via Valeri Publicola. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac ed alla stazione della metro A Giulio Agricola. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa con edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Inoltre nelle vicinanze vi sono vari centri commerciali (centro commerciale Cinecittà due, centro commerciale Romanina, Ikea ecc) e varie attività pubbliche e private. La particolarità dell'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di procedura è la vista panoramica sul parco degli Acquedotti e dall'inclusione all'interno dell'area Comune di ritrovamenti romani a vista. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano copertura che è orizzontale. Dalla via Gaio Menio ai civici n. 41 e 45 si accede nel complesso immobiliare rispettivamente nella scala B e nella scala A, mediante due cancelli in ferro e due rampe di gradini. Dai civici n. 41 e 45 salendo alcuni gradini si accede mediante due portoni vetrati in ferro e vetro all'androne del fabbricato, e con due corpi scala e due ascensori di collegamento verticale si accede ai vari pianerottoli condominiali. L'androne ed i pianerottoli, come anche le varie parti comuni del'edificio, sono rifinite con materiali di buona qualità e discreta manifattura; gli androni sono rifiniti con pavimentazione perlopiù in marmo e con pareti rifinite con pittura di colore bianco; mentre le pareti dell'androne dell'ingresso sono rifinite in essenza lignea. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura ed i prospetti sono rifiniti perlopiù con mattoncini di cortina ed in parte con intonaco e verniciatura. Tra i cancelli in ferro posti su Via Gaio Menio e le vetrate d'ingresso, ed i due corpi scala che conducono alle due scale, vi sono alcuni resti di muratura antica romana "opus reticolatum" con anche resti di alcune basi di colonne. I vari appartamenti dell'edificio sono dotati di ampi balconi con parapetti in ferro. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile, ricavato nei locali originariamente ad uso locali tecnici e soffitte posti all'ultimo piano dello stabile, attualmente ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione, ed è formato dall'unione di due interni, l'interno 11 della scala A e l'interno 10 della scala B al piano 5, cui corrispondono due portoni d'ingresso. All'appartamento si accede attualmente dal portone posto nella scala A corrispondente all'interno 11 che immette nel soggiorno mentre l'altro portone posto nella scala B interno 10 immetterebbe sulla stanza attualmente adibita a camera da letto padronale. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno, da un angolo cottura, da uno studio, da un guardaroba, da un disimpegno, da due camere da letto, da due servizi e da un ampio terrazzo che delimita l'appartamento su tre lati. La copertura di quasi tutto l'appartamento è piana, mentre la copertura dello studio è inclinata con struttura con orditura principale realizzata con travi e travetti in legno e con orditura secondaria in tavole di legno. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'appartamento oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata con listoni di essenza lignea, parquet, della medesima tipologia, eccetto che nello studio in cui il parquet è stato realizzato con quota di calpestio differente e con listoni di legno di altra tipologia. Mentre la pavimentazione dell'ampio terrazzamento è stata eseguita con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni cm 30x30. Le rifiniture delle pareti come anche i soffitti degli ambienti sono stati realizzati con pittura a tinta unita di varie colorazioni, perlopiù di colore bianco,		

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

	eccetto che nella camera da letto padronale in cui le pareti risultano pitturate di colore blu petrolio; mentre i soffitti dei vari ambienti sono in generale verniciati con verniciatura di colore bianco. Mentre parte delle pareti del servizio principale sono rifinite con mattonelle di varie tipologie, dimensioni e colorazioni. Gli ingressi all'immobile sono due e costituiti da due porte blindate una corrispondente all'interno 11 piano 5 scala A ed una all'interno 10 piano 5 scala B . Gli infissi interni (porte) dei vari ambienti dell'appartamento sono in essenza lignea, mentre gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio smaltati di colore bianco e sono dotati di elementi di oscuramento in pvc (serrande). L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna, gas e di condizionamento. L'impianto termico di riscaldamento è autonomo con caldaia posta a parete nel balcone esterno e con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria è eseguito mediante la medesima caldaia. L'impianto di condizionamento è costituito da motore esterno e da split applicati a pareti negli ambienti interni dell'appartamento. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto. Durante l'accesso in loco si è constatato che l'appartamento è risultato alquanto degradato a causa di manifestazioni dovute ad infiltrazioni d'acqua che risultavano pregresse. In particolare il soffitto di quasi tutto l'appartamento risulta con vari inconvenienti dovuti a manifestazioni d'umidità, come anche le pareti dell'angolo cottura. Inoltre alcuni soffitti e pareti dell'immobile risultavano anneriti.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso in loco l'immobile era occupato dall'esecutato.

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