

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 987/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	11



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	11
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	13
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	14
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	16



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	23
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	26
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	27
Normativa urbanistica	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	28
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	28

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	30
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO	31
Vincoli od oneri condominiali	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO	33
Stima / Formazione lotti	34
Riepilogo bando d'asta	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 987/2017 del R.G.E.	42
Lotto Unico	42

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 29/12/2017, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00159 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 43253349, Fax 06 43253349, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Oggetto della vendita (lotto unico) è la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da un appartamento per abitazione (bene n. 1) posto al piano terra di un edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 realizzato nel 2008 a seguito di un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione nel medesimo lotto di sedime. A servizio dell'appartamento vi sono un box auto ed una cantina direttamente sottostanti (beni n. 2 e 3 del medesimo unico lotto di vendita).

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA.

Via Valerio Corvino si trova in zona suburbana della periferia sud-est di Roma fuori il G.R.A. lungo la dorsale di Via Anagnina in direzione Morena, Grottaferrata, Frascati.

L'area urbana di immediato intorno gravita su Via Anagnina, Via di Casal Morena e Via di Campo Romano.

Il tessuto edilizio è caratterizzato di vie interne di limitata larghezza e urbanizzazione sorta anche a seguito di nuclei edilizi edificati spontaneamente poi inseriti nella zona di PRG di recupero urbano. Per lo più si ha una tipologia a villini di due o tre piani fuori terra. Vi è scarsa presenza di attività commerciali concentrate per lo più negli slarghi viari e piazze limitrofe al bene. Il traffico veicolare è contenuto ed il trasporto pubblico è ubicato sulla vicina Via Anagnina.

Il quartiere presenta caratteristiche urbane periferiche e prevalentemente residenziali; la disponibilità di parcheggio in zona è discreta, più disponibile rispetto alle aree urbane meno periferiche di Roma.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO



Il bene è costituito da un box (bene n. 2) per posto auto al piano interrato dello stesso edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 in cui ricade il descritto appartamento int. 2 (bene n. 1). Il Box in descrizione, unitamente alla cantina (bene n. 3) e al descritto appartamento (bene n. 1) costituiscono assieme il medesimo unico lotto di vendita.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA.

Si rimanda alla lettura delle caratteristiche già resa per il bene n. 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Il bene è costituito da una cantina (bene n. 3) al piano interrato dello stesso edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 in cui ricade il descritto appartamento int. 2 (bene n. 1). La cantina in descrizione, unitamente al box (bene n. 2) e al descritto appartamento (bene n. 1) costituiscono il medesimo unico lotto di vendita.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA.

Si rimanda alla lettura delle caratteristiche già resa per il bene n. 1

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

La documentazione depositata in atti di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

La documentazione depositata in atti di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

La documentazione depositata in atti di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

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)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'abitazione interno 2 in oggetto confina con vialetto di accesso condominiale, vano scala condominiale, abitazione distinta al subalterno 5 (interno 1), salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Il Box int. B confina con corsia di manovra autorimessa comune, cantina medesima proprietà distinta al sub. 22, box di altra proprietà distinto al sub. 17, intercapedine fabbricato, salvo altri.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

La cantina confina con il Box int.B distinto al sub. 18 stessa proprietà, con corsia di manovra autorimessa comune, vano scala, intercapedine fabbricato, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,03 mq	34,24 mq	1,00	34,24 mq	2,72 m	terra
Terrazza interna a livello	50,13 mq	53,00 mq	0,25	13,25 mq	0,00 m	terra
corte d'ingresso	26,17 mq	27,00 mq	0,18	4,86 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				52,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera. Esternamente due terrazze a livello comunicanti di cui quella interna ampia e quella piccola d'ingresso su vialetto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,50 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata di 14,00mq è quella esclusiva legittima del box auto in quanto, al momento del sopralluogo il box int. 2(sub.18) si trovava fuso con l'adiacente cantina di proprietà (sub.22) della medesima proprietà formando così un unico locale di più ampia consistenza, esteso anche nella porzione di intercapedine del fabbricato essendo abbattuta la controfodera interna. Nello stato così formato dell'unico locale si riscontra la presenza di tramezzature interne con realizzazione di un bagno funzionalmente finito con rivestimenti ceramici, doccia lavabo e wc e adiacente predisposizione di zona del locale con adduzione acqua e gas per un presumibile utilizzo ad angolo cottura. Di fatto si è realizzato con opere edilizie, un cambio di destinazione ad uso abitativo con unione dei due locali e abbattimento della fodera d'intercapedine e realizzazione di impianti tecnologici.

Come meglio indicato nel paragrafo sulle legittimità urbanistiche, viene pertanto stimata quale vale commerciale di vendita la effettiva superficie del locale ad uso garage per 14mq, al cui valore sono state dedotti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi "ante lavori".

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale cantina deposito	18,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,50 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata di 19,00mq è quella esclusiva legittima della cantina in quanto, al momento del sopralluogo la cantina si trovava accorpata con l'adiacente box int. 2(sub.18) della stessa proprietà formando così un unico locale esteso di più ampia consistenza anche nella porzione di intercapedine del fabbricato essendo stat abbattuta la controfodera interna. Nello stato così formato si riscontra la presenza di tramezzature interne con realizzazione di bagno con doccia lavabo e wc e adiacente predisposizione di adduzione acqua e gas per un presumibile utilizzo ad angolo cottura. Di fatto si è realizzato un cambio di destinazione ad uso abitativo con unione dei due locali e abbattimento della fodera d'intercapedine e realizzazione di impianti tecnologici. Si rimanda alla lettura del paragrafo sulle legittimità urbanistiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2008 al 10/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 8, Zc. 4 Categoria Q Piano Terra Graffato sub. 8
Dal 10/10/2008 al 29/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 38mq Rendita € 296,96 Piano Terra Graffato sub. 8
Dal 29/05/2017 al 07/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 38mq Rendita € 296,96 Piano Terra Graffato sub. 8

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2008 al 10/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 18 Categoria Q Piano interrato

Dal 10/10/2008 al 29/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 18, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12mq Superficie catastale 14mq Rendita € 48,34 Piano interrato
Dal 29/05/2017 al 07/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 18, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12mq Rendita € 48,34 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2008 al 10/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 22 Categoria Q Piano interrato
Dal 10/10/2008 al 29/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 18mq Superficie catastale 19mq Rendita € 45,55 Piano interrato
Dal 29/05/2017 al 07/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 18mq Superficie catastale 18mq Rendita € 45,55 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1007	1772	7	6	A2	4	2,5 vani	38mq	296,96	terra	sub.8

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti nonchè con quanto descritto nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1007	1772	18	6	C6	12	12mq	14mq	48,34	interrato	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti nonchè con quanto descritto nell'atto di pignoramento ed i titoli edilizi autorizzati.

Al momento del sopralluogo il box int. 2(sub.18) si trovava fuso con l'adiacente cantina di proprietà (sub.22) formando così un unico locale di più ampia consistenza esteso anche nella porzione di intercapedine del fabbricato essendo abbattuta la controfodera interna. Nello stato così formato si riscontra la presenza di tramezzature interne con la realizzazione di bagno funzionalmente finito con rivestimenti e con doccia lavabo e wc e adiacente zona del locale con predisposizione di adduzione acqua e gas per un presumibile utilizzo ad angolo cottura. Di fatto si è realizzato un cambio di destinazione ad uso abitativo con unione dei due locali e abbattimento della fodera d'intercapedine e realizzazione di impianti tecnologici. Si rimanda alla lettura del paragrafo sulle legittimità urbanistiche.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1007	1772	22	6	C2	6	18mq	19mq	45,55	interrato	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti nonchè con quanto descritto nell'atto di pignoramento.

Al momento del sopralluogo la cantina si trova fusa con il box int. 2(sub.18, bene n. 2 stessa proprietà) formando così un unico locale esteso di più ampia consistenza anche nella porzione di intercapedine del fabbricato essendo abbattuta la controfodera interna. Nello stato così formato si riscontra la presenza di tramezzature interne con realizzazione di bagno con doccia lavabo e wc e adiacente predisposizione di adduzione acqua e gas per un presumibile utilizzo ad angolo cottura. Di fatto si è realizzato un cambio di destinazione ad uso abitativo con unione dei due locali e abbattimento della fodera d'intercapedine e realizzazione di impianti tecnologici. Si rimanda alla lettura del paragrafo sulle legittimità urbanistiche.

ASTE GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile al momento del sopralluogo risultava sgombero e libero da arredi in quanto da tempo disabitato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Al momento del sopralluogo il locale così formato dall'unione del garage e adiacente cantina si trovava in corso di ultimazione dei lavori con presenza di materiali edilizi.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Al momento del sopralluogo il locale così formato dall'unione del garage e adiacente cantina si trovava in corso di ultimazione dei lavori con presenza di materiali edilizi.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Al momento dell'accesso l'immobile risultava libero da persone. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Al momento dell'accesso l'immobile risultava libero da persone. Non risultano contratti di locazione in essere.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Al momento dell'accesso l'immobile risultava libero da persone. Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento è pressochè in buono stato, data la recente costruzione (l'edificio è stato realizzato nel 2007-2008). Al momento del sopralluogo risultava inutilizzato da parecchio tempo e pertanto è necessaria una ripulitura generale. Si riscontrano agli intonaci delle pareti alcune cavillature ed al soffitto del bagno è presente una vecchia macchia di umidità. L'immobile dispone di nicchia esterna sul terrazzo interno (sub.8) per l'alloggiamento della caldaia dell'impianto autonomo di riscaldamento e A.C.S. Al momento la caldaia non è presente nell'appartamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Come evidenziato, il box int. 2(sub.18) si trova fuso con l'adiacente cantina di proprietà (sub.22) formando così un unico locale esteso di più ampia consistenza anche nella porzione di intercapedine del fabbricato essendo abbattuta la controfodera interna. Al momento del sopralluogo le opere di trasformazione e unione dei due locali erano in corso di realizzazione con lavori non terminati con presenza di materiali e polvere e calcinacci.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Come evidenziato, la cantina (sub.22) si trova fusa con l'adiacente il box int. 2(sub.18) di proprietà, formando così un unico locale esteso di più ampia consistenza anche nella porzione di intercapedine del fabbricato essendo abbattuta la controfodera interna. Al momento del sopralluogo le opere di trasformazione e unione dei due locali erano in corso di realizzazione con lavori non terminati con presenza di materiali e calcinacci.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'abitazione distinta all'interno 2 ed i pertinenti accessori cantina e box (descritti ai beni n. 2 e 3) sono porzioni del fabbricato di cui al costituito condominio di Via Valerio Corvino 65 per i quali risultano i seguenti valori millesimali per l'appartamento int. 2:

Tab A1 - PROPRIETA' = 81,53mm

Tab B - IMPIANTI = 107,83mm

Tab C - PEDONALE = 99,52mm

ACQUA - A CONSUMO



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Il box auto distinto all'interno B è porzione accessoria del fabbricato di cui al costituito condominio di Via Valerio Corvino 65 per i quali risultano i seguenti valori millesimali:

Tab A1 - PROPRIETA' = 19,11mm

Tab B2 - ASCENSORE = 39,13mm

Tab B3 - SCALA/ASC. = 47,87mm

Tab F - ACCESSO CARR. = 105,71mm

Tab G - RAMPA CORSIA = 143,80mm

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

La cantina (sub. 22) distinta all'interno 2s del condominio è porzione accessoria del fabbricato di cui al costituito condominio di Via Valerio Corvino 65 per i quali risultano i seguenti valori millesimali:

Tab A1 - PROPRIETA' = 19,11mm

Tab B2 - ASCENSORE = 48,36mm

Tab B3 - SCALA/ASC. = 59,17mm

Tab C - PASSO PEDON. = 28,83mm

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Si evidenzia l'Atto d'Obbligo stipulato tra la proveniente venditrice "" ed il Comune di Roma Rep. 48.359 Racc. 10.109 del 09/11/2007 trascritto a Roma 1 alle form. 202553/90180 del 2017 finalizzato al rilascio del P.D.C. per la costruzione del fabbricato in parola di cui al progetto approvato prot.n. 55013 del 31/07/2006 al Comune di Roma.

Nelle clausole alle quali si obbliga ad adempiere la comparente " risultano:

a) vincolare l'area occorrente di 919,60mq al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria di progetto approvato in allegato "A".

b) destinare e mantenere permanentemente una superficie di 213,68mq a parcheggio privato (P1) e di 54,45mq a parcheggio pubblico (P2) nella citata planimetria "A". Inoltre in ottemperanza alla D.C.C. n.48/2006 a destinare una superficie permeabile di 382,53mq e di predisporre un sistema di recupero delle acque meteoriche ad utilizzo degli scarichi WC e utilizzo di pannelli solari per la produzione di A.C.S.

c) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi, al piano sottotetto a servizio dell'edificio, come riportato nella planimetria "A".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Si evidenzia l'Atto d'Obbligo stipulato tra la proveniente venditrice "" ed il Comune di Roma Rep. 48.359 Racc. 10.109 del 09/11/2007 trascritto a Roma 1 alle form. 202553/90180 del 2017 finalizzato al rilascio del P.D.C. per la costruzione del fabbricato in parola di



cui al progetto approvato prot.n. 55013 del 31/07/2006 al Comune di Roma.

Nelle clausole alle quali si obbliga ad adempiere la comparente "" risultano:

- a) vincolare l'area occorrente di 919,60mq al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria di progetto approvato in allegato "A".
- b) destinare e mantenere permanentemente una superficie di 213,68mq a parcheggio privato (P1) e di 54,45mq a parcheggio pubblico (P2) nella citata planimetria "A". Inoltre in ottemperanza alla D.C.C. n.48/2006 a destinare una superficie permeabile di 382,53mq e di predisporre un sistema di recupero delle acque meteoriche ad utilizzo degli scarichi WC e utilizzo di pannelli solari per la produzione di A.C.S.
- c) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi, al piano sottotetto a servizio dell'edificio, come riportato nella planimetria "A" del progetto autorizzato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Si evidenzia l'Atto d'Obbligo stipulato tra la proveniente venditrice "" ed il Comune di Roma Rep. 48.359 Racc. 10.109 del 09/11/2007 trascritto a Roma 1 alle form. 202553/90180 del 2017 finalizzato al rilascio del P.D.C. per la costruzione del fabbricato in parola di cui al progetto approvato prot.n. 55013 del 31/07/2006 al Comune di Roma.

Nelle clausole alle quali si obbliga ad adempiere la comparente "" risultano:

- a) vincolare l'area occorrente di 919,60mq al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria di progetto approvato in allegato "A".
- b) destinare e mantenere permanentemente una superficie di 213,68mq a parcheggio privato (P1) e di 54,45mq a parcheggio pubblico (P2) nella citata planimetria "A". Inoltre in ottemperanza alla D.C.C. n.48/2006 a destinare una superficie permeabile di 382,53mq e di predisporre un sistema di recupero delle acque meteoriche ad utilizzo degli scarichi WC e utilizzo di pannelli solari per la produzione di A.C.S.
- c) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi, al piano sottotetto a servizio dell'edificio, come riportato nella planimetria "A".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Il bene è una unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un fabbricato per civili abitazioni e accessori edificato intorno al periodo 2007-2008 a seguito di un intervento di ristrutturazione edilizia per demolizione del vecchio fabbricato e costruzione del nuovo sull'area di sedime.

La presente nuova fabbrica ha ossatura portante in cemento armato con tamponature esterne in blocchetti intonacati e tinteggiati.

L'edificio si eleva per tre piani fuori terra ed un piano interrato destinato a box auto e cantine. Esternamente al volume dell'edificio al piano terra sono presenti delle corti esclusive agli appartamenti a livello allestite con pavimentazioni a terrazza e zone a giardino con coltre erbosa.

Il fabbricato è caratterizzato da una forma rettangolare in pianta molto allungata per la conformazione del lotto; si evidenzia quale elemento architettonico rimarcante, il corpo scala centrale dotato di ascensore che collega il piano interrato, è rivestito esternamente di una vetrata a semicerchio in infissi metallici color grigio e vetro.

Il fabbricato dispone di impianti di recupero energetico o fonti alternative, quale i pannelli in copertura per il riscaldamento dell'acqua sanitaria dotati di serbatoi di accumulo e piccoli pannelli fotovoltaici ubicati sul percorso del vialetto d'ingresso al piano terra per la produzione sussidiaria di energia elettrica.

Internamente l'androne d'ingresso e la scala presentano pavimentazione e gradini in lastre di travertino lucidato, pareti e soffitti tinteggiati chiari. Il portoncino d'ingresso dell'androne è in matello pesante con grata antiscasso. Tutta la costruzione essendo di recente realizzazione si trova in buono stato di conservazione; gli impianti da un esame a vista rispondono ai requisiti normativi vigenti.

L'appartamento in esame, al piano terra ha accesso diretto dal vialetto condominiale da cui si entra in una piccola corte (sub.8) o giardino esclusivo del bene davanti al portoncino d'ingresso che è parte pavimentata con piastrelle grigie di Klinker o gres e parte a giardino in cui sono presenti le griglie Keller che danno luce e aria ai locali accessori direttamente sottostanti l'appartamento e di sua pertinenza (cantina e box auto descritti al bene n.2). La corte d'ingresso è recintata da un basso muretto intonacato sovrastato da un parapetto metallico. L'altra corte o terrazza (sempre al sub. 8 graffato) analogamente è pavimentata in piastrelle di Klinker e parapetti intonacati.

Internamente l'abitazione presenta pavimento in gres porcellanato o ceramiche similari 33x33 posate a rombo di colore terra chiara con zoccolino ceramico coordinato. Le pareti e i soffitti sono a tinta chiara. Gli infissi di pregevole fattura e qualità sono di tipo a bassa dispersione energetica con vetrocamera e telaio in legno/PVC o similari con guarnizioni. Agli infissi vi sono delle persiane in metallo pesante vernicato con finitura grigio anticata. Il portoncino d'ingresso al bene è blindato. Il bagno è rivestito da ceramiche in tinta beige pavimento/pareti fino ad H media=1,80m. Dispone di WC, bidet, lavabo e piatto doccia. Si segnala al soffitto sopra la doccia di una pregressa macchia di umidità.

L'abitazione dispone di impianto di riscaldamento cosistito da radiatori nel soggiorno-cottura e camera da letto in elementi modulari di acciaio stampato e verniciato. Nel bagno è presente uno scaldasalviette in tubi di acciaio verniciati. Nella terrazza grande vi è la nicchia per l'alloggiamento della caldaia a gas metano autonoma che però non è presente. L'impianto elettrico è sottotraccia risulta conforme da un esame a vista alle norme vigenti, dotato di quadro elettrico con differenziale e magnetotermici per i servizi. L'impianto elettrico è dotato di dichiarazione di conformità ai sensi del DM37/2008 che si allega in copia.

Complessivamente l'immobile appare da tempo disabitato e complessivamente giudicabile in buono stato benché necessiti di alcune opere di ripulitura generale delle pitture e ripresa di piccole cavillature e macchie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Per le caratteristiche costruttive e materiali del fabbricato si rimanda alla descrizione già resa per il bene n. 1 (appartamento).

In merito al box "B" in oggetto si è rilevato che:

Al momento del sopralluogo si trovava fuso con l'adiacente cantina di proprietà (sub.22) formando così un unico locale esteso anche nella porzione di intercapedine del fabbricato essendo abbattuta la controfodera interna. Nello stato così formato si riscontrava la presenza di tramezzature interne con realizzazione di bagno con doccia lavabo e wc e adiacente predisposizione di adduzione acqua e gas per un presumibile angolo cottura. Di fatto si è realizzato un cambio di destinazione ad uso abitativo con unione dei due locali e abbattimento della fodera d'intercapedine. Si rimanda alla lettura del paragrafo sulle legittimità urbanistiche.

MATERIALI IN OPERA E STATO DI CONSERVAZIONE:

Pavimento posato per tutto il locale in piastrelle di klinker 33x33 a rombo con zoccolino ceramico coordinato in corso di montaggio. Pareti e soffitto intonacati a tinta bianca. La nicchia per angolo cottura ricavata nell'intercapedine è parzialmente rivestita da piastrelle ceramiche. Il bagno è rifinito



con pavimento e rivestimenti ceramici alle pareti con wc con cassetta di cacciata ad incasso tipo Geberit, lavabo piatto doccia e bidet in vitreous china bianca. Alle finestre alte di presa aria e luce dell'intercapedine sono stati montati infissi apribili a doppia anta in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera. il locale così fuso dispone della serranda carrabile di accesso al box su guide e del portoncino d'ingresso alla zona cantina blindato.

Lo stato d'uso del locale così descritto è in fase di realizzazione con lavori non del tutto terminati con presenza di materiali e polvere e calcinacci.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Per le caratteristiche costruttive e materiali del fabbricato si rimanda alla descrizione già resa per il bene n. 1 (appartamento).

In merito alla cantina in oggetto si è rilevato che:

Al momento del sopralluogo si trovava fusa con l'adiacente box di proprietà (sub.18) formando così un unico locale esteso anche nella porzione di intercapedine del fabbricato essendo abbattuta la controfodera interna. Nello stato così formato si riscontrava la presenza di tramezzature interne con realizzazione di bagno con doccia lavabo e wc e adiacente predisposizione di adduzione acqua e gas per un presumibile angolo cottura. Di fatto si è realizzato un cambio di destinazione ad uso abitativo con unione dei due locali e abbattimento della fodera d'intercapedine. Si rimanda alla lettura del paragrafo sulle legittimità urbanistiche.

MATERIALI IN OPERA E STATO DI CONSERVAZIONE:

Pavimento posato per tutto il locale in piastrelle di klinker 33x33 a rombo con zoccolino ceramico coordinato in corso di montaggio. Pareti e soffitto intonacati a tinta bianca. La nicchia per angolo cottura ricavata nell'intercapedine è parzialmente rivestita da piastrelle ceramiche. Il bagno è rifinito con pavimento e rivestimenti ceramici alle pareti con wc con cassetta di cacciata ad incasso tipo Geberit, lavabo piatto doccia e bidet in vitreous china bianca. Alle finestre alte di presa aria e luce dell'intercapedine sono stati montati infissi apribili a doppia anta in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera. il locale così fuso dispone della serranda carrabile di accesso al box su guide e del portoncino d'ingresso alla zona cantina blindato.

Lo stato d'uso è in fase di realizzazione con lavori non del tutto terminati con presenza di materiali e calcinacci.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero



Al momento dell'accesso l'immobile risultava libero da persone. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso l'immobile risultava libero da persone nella disponibilità degli esecutati che consentivano l'accesso. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso l'immobile risultava libero da persone. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1953 al 13/12/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2004 al 29/04/1955	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NOVELLO DOMENICANTONIO DI	29/04/1955	9157	

		ROMA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 3	17/05/1955	28075	19791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2004 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2009 al 29/01/2007	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCELLO BRUNELLI DI ROMA	29/01/2007	47473/9488	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	31/01/2007	18012	7013
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2009 al 15/06/2017	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TOMMASO BELLI DI ROMA	08/07/2009	22023/10010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	10/07/2009	90030	47622
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1953 al 13/12/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2004 al 29/04/1955	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NOVELLO DOMENICANTONIO DI ROMA	29/04/1955	9157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 3	17/05/1955	28075	19791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2004 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2009 al 29/01/2007	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCELLO BRUNELLI DI ROMA	29/01/2007	47473/9488	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	31/01/2007	18012	7013
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2009 al 15/06/2017	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TOMMASO BELLI DI ROMA	08/07/2009	22023/10010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	10/07/2009	90030	47622
		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.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1953 al 13/12/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2004 al 29/04/1955	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NOVELLO DOMENICANTONIO DI ROMA	29/04/1955	9157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 3	17/05/1955	28075	19791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2004 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2009 al 29/01/2007	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCELLO BRUNELLI DI ROMA	29/01/2007	47473/9488	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	31/01/2007	18012	7013
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2009 al 15/06/2017	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TOMMASO BELLI DI ROMA	08/07/2009	22023/10010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	10/07/2009	90030	47622
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a roma 1 il 10/07/2009
Reg. gen. 90031 - Reg. part. 26744
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
- **ipoteca legale** derivante da ruolo equitalia sud
Iscritto a roma 1 il 16/03/2016
Reg. gen. 28446 - Reg. part. 4494

Importo: € 67.224,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.612,06

- **ipoteca legale** derivante da ruolo equitalia sud
Iscritto a roma 1 il 13/10/2016
Reg. gen. 114490 - Reg. part. 20024
Importo: € 69.096,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.548,31



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a roma 1 il 29/05/2017
Reg. gen. 61819 - Reg. part. 41384
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a roma 1 il 10/07/2009
Reg. gen. 90031 - Reg. part. 26744
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
- **ipoteca legale** derivante da ruolo equitalia sud
Iscritto a roma 1 il 16/03/2016
Reg. gen. 28446 - Reg. part. 4494
Importo: € 67.224,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.612,06
- **ipoteca legale** derivante da ruolo equitalia sud
Iscritto a roma 1 il 13/10/2016
Reg. gen. 114490 - Reg. part. 20024
Importo: € 69.096,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.548,31



Trascrizioni



- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a roma 1 il 29/05/2017
Reg. gen. 61819 - Reg. part. 41384
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a roma 1 il 10/07/2009
Reg. gen. 90031 - Reg. part. 26744
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
- **ipoteca legale** derivante da ruolo equitalia sud
Iscritto a roma 1 il 16/03/2016
Reg. gen. 28446 - Reg. part. 4494
Importo: € 67.224,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.612,06
- **ipoteca legale** derivante da ruolo equitalia sud
Iscritto a roma 1 il 13/10/2016
Reg. gen. 114490 - Reg. part. 20024
Importo: € 69.096,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.548,31

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a roma 1 il 29/05/2017
Reg. gen. 61819 - Reg. part. 41384
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA



L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 1007 particella 1772, ricade all'interno del foglio n. 23 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DA RISTRUTTURARE art. 52 - comma 5 TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" - tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati.

Il lotto di terreno risulta altresì ricompreso nel perimetro dell'ex P.P. 4/F con zona "R1" - zone residenziali semplici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 1007 particella 1772, ricade all'interno del foglio n. 23 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DA RISTRUTTURARE art. 52 - comma 5 TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" - tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati.

Il lotto di terreno risulta altresì ricompreso nel perimetro dell'ex P.P. 4/F con zona "R1" - zone residenziali semplici.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 1007 particella 1772, ricade all'interno del foglio n. 23 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DA RISTRUTTURARE art. 52 - comma 5 TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" - tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

Il fabbricato ad uso residenziale di cui è porzione l'immobile in oggetto, appartamento per abitazione (bene n. 1), assieme agli altri due beni accessori a servizio dell'appartamento (box auto ed una cantina direttamente sottostanti - beni n. 2 e 3 del medesimo unico lotto di vendita), è stato realizzato nel 2008 quale intervento

edilizio di demolizione e ricostruzione nel medesimo lotto di sedime di precedente costruzione.

La stessa precedente costruzione al tempo edificata in data anteriore al 1° settembre 1967, senza titolo edilizio, ed è stata successivamente legittimata con presentazione di domanda di sanatoria edilizia n. 85/8536 del 12/12/1985, per la quale stata rilasciata concessione in sanatoria n. 21.267 del 24/02/1997.

Il fabbricato De quo è stato quindi successivamente realizzato nel 2008 per demolizione del precedente manufatto e ricostruzione a seguito di presentazione ed approvazione del progetto edilizio al Comune di Roma rubricato al n. 55013/2006. E' stato rilasciato P.D.C. (Permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001), n. 1150 del 24/12/2007 alla società "".

Il rilascio di tale Permesso di costruire è stato subordinato alla stipula di un atto d'obbligo con il Comune di Roma di cui a Rogito Notaio Marcello Brunelli del 09/11/2007 Rep. 48.359 racc. 10.109 trascritto a Roma 1 in data 15/11/2007 alle formalità 202553/90178.

Oggetto dell'obbligo con il Comune di Roma da parte della predetta società ""

è il vincolo permanente dell'area del lotto circostante il fabbricato per mq 916,60 a servizio e destinazione delle aree scoperte e coperte come risultanti dalla planimetria di progetto approvata riportata in allegato "A2 del medesimo atto. Si vincola pertanto a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 213,68 a parcheggio privato (P1); mq 54,45 a parcheggio ad uso pubblico (P2); a destinare spazi per giardini e alberature e coltri erbosa di spessore H=0,60m; a mantenere irrevocabilmente e permanentemente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi, al piano sottotetto a servizio dell'edificio, come indicato nella predetta planimetria in allegato "A". In ottemperanza inoltre alla D.C.C. n. 48/2006 a destinare una superficie permeabile di mq 382,53 e di predisporre un sistema di recupero delle acque meteoriche per utilizzo di scarichi WC e pannelli solari per produzione di A.C.S.

Successivamente al rilascio del PDC n. 1150/2007 sono state presentate varianti in corso d'opera protocollate al Comune di Roma dalla società "" il 14/02/2008 prot. 13975 ed

ulteriore documentazione aggiuntiva presso l'ex Municipio X (ora VII) in data 11 novembre 2008 al prot. n. 85600 al P.D.C. del 26 giugno 2008 prot. n. 54219. In data 18 novembre 2008 è stato presentato certificato di collaudo protocollato al n. 87977.

La società in capo alla provenienza "" ha infine presentato al Comune di Roma

Dip. 9° richiesta di certificato di agibilità in data 24/11/2008 al prot. 78671 a cui non risulta a tutt'oggi essere seguito il rilascio del suddetto certificato.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Lo scrivente tecnico, al fine di verificare la legittimità dello stato attuale dei beni costituenti l'unico lotto in vendita (in particolare nella presente disamina il bene n. 1 - appartamento int.2), ha avanzato richieste di accesso agli atti presso il municipio competente e l'Archivio Progetti del Comune di Roma/Dip 9° in particolare si sono avanzate le seguenti richieste di accesso agli atti:

1) - Richiesta di accesso agli atti (L.241/90) protocollata al Municipio VII ex X in data 06/03/2018 prot. CI/2018/46461 rep. 3870 a cui ha fatto seguito la risposta del 26/03/2018 prot. 61629 del Municipio.

2) - Richiesta di accesso per visura e copia progetti e titoli avanzata al Dip 9° in data 20/04/2018 prot.



69524. Lo scrivente ha potuto visionare il progetto approvato di cui al citato P.D.C. n. 1150/2007, potendo così verificare la situazione di legittimità tra lo stato dei luoghi attuale (nello specifico l'appartamento int. 2) con il progetto approvato.

Per quanto sopra in conclusione, si può affermare che esiste complessiva corrispondenza fra la conformazione e consistenza dello stato dei luoghi attuale che è altresì conforme alla pianta catastale d'impianto per costituzione del fabbricato (prot. RM1275346 DEL 10/10/2008), con la planimetria di progetto approvato di cui al P.D.C. n. 1150/2007 eccedendo solo rispetto alla planimetria di progetto approvato alcune diverse varianti distributive interne dei tramezzi di divisione fra il vano soggiorno e la zona di disimpegno bagno/camera.

Per quanto esposto si dichiara la corrispondenza fra lo stato dei luoghi attuale dell'appartamento int. 2 ed il progetto autorizzato unito all'atto d'obbligo a meno di piccole varianti interne dei tramezzi per cui si reputa opportuno valutarne in ogni caso la regolarizzarne con la presentazione di una CILA a sanatoria di cui si indica un costo complessivo fra oneri, sanzione e spese tecniche in euro 2.500,00.

Gli impianti come da documentazione allegata risultano realizzati conformi alle norme vigenti; si segnala comunque la mancanza attuale della caldaia a gas metano da alloggiare nella predisposta nicchia nel terrazzo interno dell'abitazione il cui costo compreso il montaggio e certificazione di corretta installazione si indica in euro 1.500.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

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

Il box in esame è anch'esso porzione del medesimo fabbricato già descritto per l'appartamento per abitazione (bene n. 1), a cui se ne rimanda la lettura dei titoli edilizi nel medesimo paragrafo sulle legittimità urbanistiche.

Il box è legittimato urbanisticamente nella sua destinazione d'uso a garage e nella sua consistenza come conformemente rappresentato dalla planimetria catastale corrispondente al progetto edilizio già approvato dal P.D.C. n. 1150/2007.

Per quanto già evidenziato non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i titoli edilizi autorizzati.

Al momento del sopralluogo il box int. 2(sub.18) si trovava fuso con l'adiacente cantina di proprietà (sub.22) formando così un unico locale di più ampia consistenza esteso anche nella porzione di intercapedine del fabbricato essendo abbattuta la controfodera interna. Nello stato così formato si riscontra la presenza di tramezzature interne con la realizzazione di bagno funzionalmente finito con rivestimenti e con doccia lavabo e wc e adiacente zona del locale con predisposizione di adduzione acqua e gas per un presumibile utilizzo ad angolo cottura. Di fatto si è realizzato un cambio di destinazione ad uso abitativo con unione dei due locali e abbattimento della fodera d'intercapedine e realizzazione di impianti tecnologici.

Per quanto sopra in conclusione, per le vigenti norme urbanistiche non è possibile legittimare a

posteriori la situazione di fatto di avvenuto cambio d'uso abusivo di locali accessori (box e cantina) alla funzione di abitazione. Pertanto si valuta il valore commerciale del bene nella sua legittima destinazione di box auto per una superficie commerciale di 14,00 mq, depurando al valore determinato i costi in quota parte (50%) per le necessarie opere edilizie di ripristino e separazione del locale dalla adiacente cantina, nonché ricostituzione del muro di fodera della intercapedine condominiale.

Si rappresenta pertanto il seguente computo di stima dei costi di ripristino dello stato di legittimità dei luoghi:

Demolizione di tramezzi interni locale bagno e predisposizione impianti WC/ang. cottura/gas/acqua a corpo = euro 800,00;

Ricostituzione di fodere in tramezzi/foratelle in laterizio intonacate sp.0,16m per divisorio cantina/box e fodera intercapedine = $(7,00m+4,20m) \times H=2,60m = 29,12mq \times \text{euro } 90/mq = \text{euro } 2.620,00$;

Allestimento cantiere, ripresa tinteggiature, sgombero dei materiali e pulizia finale dei locali a corpo = euro 1.000,00

Totale costi stimati in cifra tonda = euro 4.500,00 di cui si considera la quota in carico al ripristino del box pari al 50% = euro 2.250,00.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

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

La cantina in esame è anch'esso porzione del medesimo fabbricato già descritto per l'appartamento per abitazione (bene n. 1), ed il box (bene n. 2) a cui se ne rimanda la lettura dei titoli edilizi nel medesimo paragrafo sulle legittimità urbanistiche.

Il lotto di terreno risulta altresì ricompreso nel perimetro dell'ex P.P. 4/F con zona "R1" - zone residenziali semplici.

La cantina è legittimata urbanisticamente nella sua destinazione d'uso a locale deposito e nella sua consistenza come conformemente rappresentato dalla planimetria catastale corrispondente al progetto edilizio già approvato dal P.D.C. n. 1150/2007.

Per quanto già evidenziato non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i titoli edilizi autorizzati.

Al momento del sopralluogo la stessa si trovava fusa con l'adiacente box int. 2 di proprietà formando così il descritto unico locale di più ampia consistenza.

Per quanto sopra in conclusione, per le vigenti norme urbanistiche non è possibile legittimare a posteriori la situazione di fatto di avvenuto cambio d'uso abusivo di locali accessori (box e cantina) alla funzione di abitazione. Pertanto si valuta il valore commerciale del bene nella sua legittima destinazione di cantina per superficie commerciale, depurando al valore determinato i costi in quota parte (50%) per le necessarie opere edilizie di ripristino e separazione del locale dalla adiacente cantina, nonché ricostituzione del muro di fodera della intercapedine condominiale.

Si rappresenta pertanto il seguente computo di stima dei costi di ripristino dello stato di legittimità dei luoghi:

Demolizione di tramezzi interni locale bagno e predisposizione impianti WC/ang. cottura/gas/acqua a corpo = euro 800,00;

Ricostituzione di fodere in tramezzi/foratelle in laterizio intonacate sp.0,16m per divisorio cantina/box e fodera intercapedine = $(7,00m+4,20m) \times H=2,60m = 29,12mq \times \text{euro } 90/mq = \text{euro } 2.620,00$;

Allestimento cantiere, ripresa tinteggiature, sgombero dei materiali e pulizia finale dei locali a corpo = euro 1.000,00

Totale costi stimati in cifra tonda = euro 4.500,00 di cui si considera la quota in carico al ripristino della cantina pari al 50% = euro 2.250,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.347,31



L'abitazione distinta all'interno 2 ed i pertinenti accessori cantina e box (descritti ai beni n. 2 e 3) sono porzioni del fabbricato di cui al costituito condominio di Via Valerio Corvino 65 per i quali risultano i seguenti conteggi attuali in carico all'intero unico lotto in vendita:

- int. 2 conguaglio 2017 = 3042.34 €
- box 2 conguaglio 2017 = 1528.28 €
- cant. conguaglio 2017 = 1163.93 €

- int. 2 quote preventivo 2018 al 30.06.2018 = 328.77 €
- box 2 quote preventivo 2018 al 30.06.2018 = 143.86 €
- cant. quote preventivo 2018 al 30.06.2018 = 140.13 €

totale € 6.347,31



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO INTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.347,31



Il Box "B" è porzione accessoria del fabbricato di cui al costituito condominio di Via Valerio Corvino 65 per i quali risultano i seguenti conteggi attuali in carico dell'intero unico lotto in vendita:

- int. 2 conguaglio 2017 = 3042.34 €
- box 2 conguaglio 2017 = 1528.28 €
- cant. conguaglio 2017 = 1163.93 €

- int. 2 quote preventivo 2018 al 30.06.2018 = 328.77 €
- box 2 quote preventivo 2018 al 30.06.2018 = 143.86 €
- cant. quote preventivo 2018 al 30.06.2018 = 140.13 €

totale € 6.347,31

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO INTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.347,31

Il Box "B" è porzione accessoria del fabbricato di cui al costituito condominio di Via Valerio Corvino 65 per i quali risultano i seguenti conteggi attuali in carico dell'intero unico lotto in vendita:

- int. 2 conguaglio 2017 = 3042.34 €
- box 2 conguaglio 2017 = 1528.28 €
- cant. conguaglio 2017 = 1163.93 €

- int. 2 quote preventivo 2018 al 30.06.2018 = 328.77 €
- box 2 quote preventivo 2018 al 30.06.2018 = 143.86 €
- cant. quote preventivo 2018 al 30.06.2018 = 140.13 €

totale € 6.347,31



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Analizzata la situazione dello stato dei luoghi e relative condizioni urbanistiche riscontrate, si reputa vendibile l'unico lotto formato dall'appartamento interno 2 al piano terra (bene n.1) unitamente ai locali accessori direttamente sottostanti al piano interrato costituiti dalla cantina e adiacente box B (che insieme formano il bene n. 2) anche in relazione ai vincoli sull'asservimento e immodificabilità delle destinazioni d'uso degli spazi accessori a servizio delle abitazioni indicate nel citato atto d'obbligo stipulato con il Comune di Roma dalla società che ha realizzato l'intervento in capo alla provenienza di vendita ai soggetti eseguiti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA

Oggetto della vendita (lotto unico) è la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da un appartamento per abitazione (bene n. 1) posto al piano terra di un edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 realizzato nel 2008 a seguito di un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione nel medesimo lotto di sedime. A servizio dell'appartamento vi sono un box auto ed una cantina direttamente sottostanti (beni n. 2 e 3 del medesimo unico lotto di vendita). CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA. Via Valerio Corvino si trova in zona suburbano della periferia sud-est di Roma fuori il G.R.A. lungo la dorsale di Via Anagnina in direzione Morena, Grottaferrata, Frascati. L'area urbana di immediato intorno gravita su Via Anagnina, Via di Casal Morena e Via di Campo Romano. Il tessuto edilizio è caratterizzato di vie interne di limitata larghezza e urbanizzazione sorta anche a seguito di nuclei edilizi edificati spontaneamente poi inseriti nella zona di PRG di recupero urbano. Per lo più si ha una tipologia a villini di due o tre piani fuori terra. Vi è scarsa presenza di attività commerciali concentrate per lo più negli slarghi viari e piazze limitrofe al bene. Il traffico veicolare è contenuto ed il trasporto pubblico è ubicato sulla vicina Via Anagnina. Il quartiere presenta caratteristiche urbane periferiche e prevalentemente residenziali; la disponibilità di parcheggio in zona è discreta, più disponibile rispetto alle aree urbane meno periferiche di Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato sub. 8

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

Valore di stima del bene: € 123.500,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità, tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi quindi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

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 si ottiene:

$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$

dove:

Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vm_q = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile in stima e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2017 (Nella classificazione O.M.I. la zona è suburbana Via di Casl Morena codice zona E10, microzona catastale 166).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI. INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI AD EURO 2.250/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITÀ:

Si è valutata una Superficie commerciale vendibile pari a mq 52,35

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = (il bene come descritto è in sufficienti condizioni d'uso necessitando di manutenzione ordinaria per il prolungato disuso; pertanto si assume un coefficiente K1 = -3% (0,97);
K2 = livello di piano/esposizione (piano terra a villino) = -3% (0,97);
K3 = taglio dell'immobile (piccolo) = +15% (1,15);
K3 = stato di occupazione/locazione (libero sul mercato) = 0% (1,00);

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE N. 1 (APPARTAMENTO)

$V_a = 52,35 \text{ mq} \times \text{euro } 2.250/\text{mq} \times 0,97 \times 0,97 \times 1,15 \times 1,00 = \text{euro } 127.450,19$.

A tale cifra vanno dedotti gli oneri per la regolarizzazione delle opere interne e montaggio caldaia mancate in euro 4.000,00 da cui si ricava la presente stima commerciale netta pari a euro 127.450,19 - euro 4.000,00 = in cifra tonda euro euro 123.500,00
euro centoventitremilacinquecento/00

Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. classe "G".

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO

Il bene è costituito da un box (bene n. 2) per posto auto al piano interrato dello stesso edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 in cui ricade il descritto appartamento int. 2 (bene n. 1). Il Box in descrizione, unitamente alla cantina (bene n. 3) e al descritto appartamento (bene n. 1) costituiscono assieme il medesimo unico lotto di vendita. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA. Si rimanda alla lettura delle caratteristiche già resa per il bene n. 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.000,00

Si è utilizzato il già descritto metodo 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 si ottiene:

$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$

dove:

V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario;

S_c = sup. commerciale;

V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile in stima e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2017 (Nella classificazione O.M.I. la zona è suburbana Via di Casl Morena codice zona E10, microzona catastale 166).

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI LOCALI BOX AUTO IN ZONA AD EURO 1.300/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITÀ:

Si è valutata una Superficie commerciale vendibile legittimata del box pari a mq 14,00

Avendo valutato i costi della rimessa in pristino del locale in euro 2.250,00 e dunque valutandolo in normali condizioni d'uso e conservazione si ottiene la seguente più probabile stima commerciale:

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE N. 2 (BOX AUTO)

$V_a = 14,00 \text{ mq} \times \text{euro } 1.300/\text{mq} = \text{euro } 18.200.$

A tale cifra vanno dedotti gli oneri per la regolarizzazione delle opere interne e montaggio

caldaia mancata in euro 2.250 da cui si ricava la presente stima commerciale netta pari a euro 18.200 - euro 2.250,00 = in cifra tonda euro euro 16.000,00
euro sedicimila/00



- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO

Il bene è costituito da una cantina (bene n. 3) al piano interrato dello stesso edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 in cui ricade il descritto appartamento int. 2 (bene n. 1). La cantina in descrizione, unitamente al box (bene n. 2) e al descritto appartamento (bene n. 1) costituiscono il medesimo unico lotto di vendita. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA. Si rimanda alla lettura delle caratteristiche già resa per il bene n. 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 17.000,00

Si è utilizzato il già descritto metodo 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 si ottiene:

$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$

dove:

V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario;

S_c = sup. commerciale;

V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile in stima e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2017 (Nella classificazione O.M.I. la zona è suburbana Via di Casl Morena codice zona E10, microzona catastale 166).

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO IN ZONA DI LOCALI DEPOSITO/CANTINE DI MEDESIMA AMPIEZZA E FRUIBILITA' PARI AD EURO 1.000/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITÀ:

Si è valutata una Superficie commerciale vendibile legittimata della cantina pari a mq 19,00.



Avendo valutato i costi della rimessa in pristino del locale in euro 2.250,00 e dunque valutandolo in normali condizioni d'uso e conservazione si ottiene la seguente più probabile stima commerciale:

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE N. 3(LOCALE CANTINA)

Va = 19,00 mq x euro 1.000/mq = euro 19.000,00.

A tale cifra vanno dedotti gli oneri per la regolarizzazione delle opere interne e montaggio caldaia mancate in euro 2.250 da cui si ricava la presente stima commerciale netta pari a euro 19.000,00 - euro 2.250,00 = in cifra tonda euro euro 17.000,00 euro diciassettemila/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA	52,35 mq	0,00 €/mq	€ 123.500,00	100,00	€ 123.500,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO	14,00 mq	0,00 €/mq	€ 16.000,00	100,00	€ 16.000,00
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO	19,00 mq	0,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00	€ 17.000,00
Valore di stima:					€ 156.500,00

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 24/09/2018

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale storica mappe
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione amministrativa edilizia
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione condominio millesimi estratto conto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto d'obbligo
- ✓ N° 6 Altri allegati - listini e riferimenti immobiliari



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA

Oggetto della vendita (lotto unico) è la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da un appartamento per abitazione (bene n. 1) posto al piano terra di un edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 realizzato nel 2008 a seguito di un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione nel medesimo lotto di sedime. A servizio dell'appartamento vi sono un box auto ed una cantina direttamente sottostanti (beni n. 2 e 3 del medesimo unico lotto di vendita). CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA. Via Valerio Corvino si trova in zona suburbano della periferia sud-est di Roma fuori il G.R.A. lungo la dorsale di Via Anagnina in direzione Morena, Grottaferrata, Frascati. L'area urbana di immediato intorno gravita su Via Anagnina, Via di Casal Morena e Via di Campo Romano. Il tessuto edilizio è caratterizzato di vie interne di limitata larghezza e urbanizzazione sorta anche a seguito di nuclei edilizi edificati spontaneamente poi inseriti nella zone di PRG di recupero urbano. Per lo più si ha una tipologia a villini di due o tre piani fuori terra. Vi è scarsa presenza di attività commerciali concentrate per lo più negli slarghi viari e piazze limitrofe al bene. Il traffico veicolare è contenuto ed il trasporto pubblico è ubicato sulla vicina Via Anagnina. Il quartiere presenta caratteristiche urbane periferiche e prevalentemente residenziali; la disponibilità di parcheggio in zona è discreta, più disponibile rispetto alle aree urbane meno periferiche di Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato sub. 8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 1007 particella 1772, ricade all'interno del foglio n. 23 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DA RISTRUTTURARE art. 52 - comma 5 TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" - tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati. Il lotto di terreno risulta altresì ricompreso nel perimetro dell'ex P.P. 4/F con zona "R1" - zone residenziali semplici.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO

Il bene è costituito da un box (bene n. 2) per posto auto al piano interrato dello stesso edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 in cui ricade il descritto appartamento int. 2 (bene n. 1). Il Box in descrizione, unitamente alla cantina (bene n. 3) e al descritto appartamento (bene n. 1) costituiscono assieme il medesimo unico lotto di vendita. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA. Si rimanda alla lettura delle caratteristiche già resa per il bene n. 1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 1007 particella 1772, ricade all'interno del foglio n. 23 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DA RISTRUTTURARE art. 52 - comma 5 TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" - tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati. Il lotto di terreno risulta altresì ricompreso nel perimetro dell'ex P.P. 4/F con zona "R1" - zone residenziali semplici.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO

Il bene è costituito da una cantina (bene n. 3) al piano interrato dello stesso edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 in cui ricade il descritto appartamento int. 2 (bene n. 1). La cantina in descrizione, unitamente al box (bene n. 2) e al descritto appartamento (bene n. 1) costituiscono il medesimo unico lotto di vendita. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA. Si rimanda alla lettura delle caratteristiche già resa per il bene n. 1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 1007 particella 1772, ricade all'interno del foglio n. 23 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DA RISTRUTTURARE art. 52 - comma 5 TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" - tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 987/2017 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno 2, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato sub. 8	Superficie	52,35 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è pressoché in buono stato, data la recente costruzione (l'edificio è stato realizzato nel 2007-2008). Al momento del sopralluogo risultava inutilizzato da parecchio tempo e pertanto è necessaria una ripulitura generale. Si riscontrano agli intonaci delle pareti alcune cavillature ed al soffitto del bagno è presente una vecchia macchia di umidità. L'immobile dispone di nicchia esterna sul terrazzo interno (sub.8) per l'alloggiamento della caldaia dell'impianto autonomo di riscaldamento e A.C.S. Al momento la caldaia non è presente nell'appartamento.		
Descrizione:	<p>Oggetto della vendita (lotto unico) è la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da un appartamento per abitazione (bene n. 1) posto al piano terra di un edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 realizzato nel 2008 a seguito di un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione nel medesimo lotto di sedime. A servizio dell'appartamento vi sono un box auto ed una cantina direttamente sottostanti (beni n. 2 e 3 del medesimo unico lotto di vendita).</p> <p>CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA. Via Valerio Corvino si trova in zona suburbano della periferia sud-est di Roma fuori il G.R.A. lungo la dorsale di Via Anagnina in direzione Morena, Grottaferrata, Frascati. L'area urbana di immediato intorno gravita su Via Anagnina, Via di Casal Morena e Via di Campo Romano. Il tessuto edilizio è caratterizzato di vie interne di limitata larghezza e urbanizzazione sorta anche a seguito di nuclei edilizi edificati spontaneamente poi inseriti nella zona di PRG di recupero urbano. Per lo più si ha una tipologia a villini di due o tre piani fuori terra. Vi è scarsa presenza di attività commerciali concentrate per lo più negli slarghi viari e piazze limitrofe al bene. Il traffico veicolare è contenuto ed il trasporto pubblico è ubicato sulla vicina Via Anagnina. Il quartiere presenta caratteristiche urbane periferiche e prevalentemente residenziali; la disponibilità di parcheggio in zona è discreta, più disponibile rispetto alle aree urbane meno periferiche di Roma.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, interno B, piano INTERRATO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Come evidenziato, il box int. 2(sub.18) si trova fuso con l'adiacente cantina di proprietà (sub.22) formando così un unico locale esteso di più ampia consistenza anche nella porzione di intercapedine del fabbricato essendo abbattuta la controfoderata interna. Al momento del sopralluogo le opere di trasformazione e unione dei due locali erano in corso di realizzazione con lavori non terminati con presenza di materiali e polvere e calcinacci.		



Descrizione:	Il bene è costituito da un box (bene n. 2) per posto auto al piano interrato dello stesso edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 in cui ricade il descritto appartamento int. 2 (bene n. 1). Il Box in descrizione, unitamente alla cantina (bene n. 3) e al descritto appartamento (bene n. 1) costituiscono assieme il medesimo unico lotto di vendita. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA. Si rimanda alla lettura delle caratteristiche già resa per il bene n. 1
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA VALERIO CORVINO 65, edificio UNICO, scala UNICA, piano INTERRATO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 1772, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Come evidenziato, la cantina (sub.22) si trova fusa con l'adiacente il box int. 2(sub.18) di proprietà, formando così un unico locale esteso di più ampia consistenza anche nella porzione di intercapedine del fabbricato essendo abbattuta la controfodera interna. Al momento del sopralluogo le opere di trasformazione e unione dei due locali erano in corso di realizzazione con lavori non terminati con presenza di materiali e calcinacci.		
Descrizione:	Il bene è costituito da una cantina (bene n. 3) al piano interrato dello stesso edificio civile di recente costruzione con accesso condominiale da via Valerio Corvino 65 in cui ricade il descritto appartamento int. 2 (bene n. 1). La cantina in descrizione, unitamente al box (bene n. 2) e al descritto appartamento (bene n. 1) costituiscono il medesimo unico lotto di vendita. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA D'INSISTENZA. Si rimanda alla lettura delle caratteristiche già resa per il bene n. 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

