

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2016 del R.G.E.

promossa da:

Codice fiscale: ***

contro

Codice fiscale: ***



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	10



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via pietro antonio crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via pietro antonio crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1.....	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2016 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 205.000,00	27



INCARICO

In data 07/11/2016, il sottoscritto Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email arch.smedile@libero.it; manu.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2017 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 Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Appartamento sito in Roma, Via Antonio Crevenna n.37, piano secondo, composto di una camera, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e terrazzo esclusivo a livello al piano secondo. L'edificio consta di cinque piani fuori terra con copertura piana praticabile, in ottime condizioni sia esterne che interne. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel territorio del XIV (ex XIX) Municipio, nel quadrante nord-ovest del territorio romano, delimitato a sud dalla Via Boccea ed a nord-est dalla Via Trionfale e Via Cassia, a ridosso del lato interno del Grande Raccordo Anulare. L'attuale quartiere, nato come borgata rurale nel periodo interbellico, sorse sulle tenute di "Casal del Marmo" (famiglia***** e de "La Lucchina" (*****). Nell'arco di tempo compreso tra gli anni cinquanta e la fine degli anni sessanta, ha visto un notevole sviluppo nelle aree circostanti la via Trionfale e la linea ferroviaria Roma-Viterbo, oggi FL3 ed in quelle situate lungo la via di "Casal del Marmo". In occasione del Giubileo del 2000, con il raddoppio della ferrovia Roma-Viterbo, la zona conosce un nuovo sviluppo (soprattutto dal punto di vista infrastrutturale) e viene dotata di una nuova stazione ferroviaria nell'area di Ipogeo degli Ottavi, da cui prende il nome. Gli interventi di recupero e ristrutturazione urbana vennero attuati mediante il Piano Particolareggiato zona "O" n.10 "Palmarola - Selva Nera" Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 12.04.2006 per la dotazione degli standard urbanistici ed infrastrutturali. La zona è servita dalla linea regionale: stazioni ferrate FM3 "Ottavia" ed "Ipogeo degli Ottavi" ed è prossima al capolinea di moltissimi mezzi pubblici A.T.A.C. raggiungibili in pochissimi minuti. Via Casal del Marmo, inoltre, funge da collegamento tra Via Boccea e via Trionfale; su quest'ultima, subito dopo la stazione Ottavia, è situato il centro ospedaliero S. Filippo, tra i più grandi a Roma. La zona è dotata dei principali servizi, vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via Crevenna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

Box auto, Via Antonio Crevenna n.41, piano interrato.

L'edificio consta di cinque piani fuori terra con copertura piana praticabile, in ottime condizioni sia esterne che interne.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel territorio del XIV (ex XIX) Municipio, nel quadrante nord-ovest del territorio romano, delimitato a sud dalla Via Boccea ed a nord-est dalla Via Trionfale e Via Cassia, a ridosso del lato interno del Grande Raccordo Anulare. L'attuale quartiere, nato come borgata rurale nel periodo interbellico, sorse sulle tenute di "Casal del Marmo" (famiglia ***) e de "La Lucchina" (***). Nell'arco di tempo compreso tra gli anni cinquanta e la fine degli anni sessanta, ha visto un notevole sviluppo nelle aree circostanti la via Trionfale e la linea ferroviaria Roma-Viterbo, oggi FL3 ed in quelle situate lungo la via di "Casal del Marmo". In occasione del Giubileo del 2000, con il raddoppio della ferrovia Roma-Viterbo, la zona conosce un nuovo sviluppo (soprattutto dal punto di vista infrastrutturale) e viene dotata di una nuova stazione ferroviaria nell'area di Ipogeo degli Ottavi, da cui prende il nome. Gli interventi di recupero e ristrutturazione urbana vennero attuati mediante il Piano Particolareggiato zona "O" n.10 "Palmarola - Selva Nera" Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 12.04.2006 per la dotazione degli standard urbanistici ed infrastrutturali. La zona è servita dalla linea regionale: stazioni ferrate FM3 "Ottavia" ed "Ipogeo degli Ottavi" ed è prossima al capolinea di moltissimi mezzi pubblici A.T.A.C. raggiungibili in pochissimi minuti. Via Casal del Marmo, inoltre, funge da collegamento tra Via Boccea e via Trionfale; su quest'ultima, subito dopo la stazione Ottavia, è situato il centro ospedaliero S. Filippo, tra i più grandi a Roma. La zona è dotata dei principali servizi, vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via Crevenna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via pietro antonio crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via pietro antonio crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

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

- ***
Codice fiscale: ***

(Proprietà 1/1)

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

- ***
(Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

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

- ***
le: ***

(Proprietà 1/1)

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

- ***
(Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

L'immobile confina a Nord Est su distacco con Via Antonio Crevenna, a Sud Est su distacco con altri edifici a Sud Ovest confina con appartamento int.16, ad Nord Ovest confina con appartamento int.14, salvo altri;



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile confina con box n.4 e n.6, intercapedine, spazi di manovra, salvo altri;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	3,00 m	2
Terrazza	57,00 mq	62,00 mq	0,30	18,60 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				74,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
box auto	28,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2012 al 05/11/2012	***	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 1208, Sub. 23, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 VAN1 Rendita € 488,05 Piano 2

Dal 05/11/2012 al 18/01/2013	***	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 1208, Sub. 23, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 VAN1 Rendita € 488,05
Dal 18/01/2013 al 09/11/2015	***	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 1208, Sub. 23, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 VAN1 Superficie catastale 67 mq totale escluse aree scoperte 56 mq mq Rendita € 488,05 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 10/11/2019	***	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 1208, Sub. 23, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 VAN1 Superficie catastale 67 mq totale escluse aree scoperte 56 mq mq Rendita € 488,05 Piano 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2012 al 05/11/2012	***	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 1208, Sub. 38, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 29 mq Rendita € 136,29 Piano S1
Dal 05/11/2012 al 18/01/2013	***	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 1208, Sub. 38, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 29 mq Rendita € 136,29 Piano S1
Dal 18/01/2013 al 09/11/2015	***	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 1208, Sub. 38, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 29 mq Rendita € 158,76 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/11/2019	***	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 1208, Sub. 38, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 29 mq Rendita € 158,76 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	181	1208	23	6	A2	6	3 VANI	67 mq totale escluse aree scoperte 56 mq mq	488,05 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	181	1208	23		A2	6	3		488,05 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Si fa presente che la sig.ra *** è deceduta in data *** pertanto dovrà essere trascritta la accettazione dell'eredità e aggiornata al catasto l'intestazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

Si fa presente che la sig.ra *** è deceduta in data *** pertanto dovrà essere trascritta la accettazione dell'eredità e aggiornata al catasto la intestazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Lo stato di conservazione esterno del fabbricato è molto buono. Internamente il bene si presenta in un ottimo stato di conservazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, dotati di avvolgibili in pvc. Gli ambienti interni ed esterni dell'appartamento sono in buono stato di conservazione con materiali di finitura recenti e di buona qualità. Unico elemento parzialmente deteriorato è l'intonaco del soffitto del bagno ove si riscontrano le tracce di una pregressa infiltrazione proveniente dal bagno al piano di sopra, al momento asciugata, che ha provocato il distacco delle parti superficiali dell'intonaco e della pittura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

Lo stato di conservazione esterno del fabbricato è molto buono. Internamente il bene si presenta in un ottimo stato di conservazione. Gli infissi che aprono su intercapedine sono in ferro zincato e permettono la ventilazione e l'illuminazione naturale. L'accesso avviene mediante porta basculante in lamiera zincata apribile manualmente, su area di manovra coperta comune.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Le parti comuni del fabbricato cui l'immobile in oggetto appartiene sono descritte agli artli 2 e 3. del regolamento di condominio, allegato alla presente perizia al n.23.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

Le parti comuni del fabbricato cui l'immobile in oggetto appartiene sono descritte agli artli 2 e 3. del regolamento di condominio, allegato alla presente perizia al n.23.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Esposizione:

L'immobile si affaccia a Nord Est sulla Via Antonio Crevenna, a Sud Est su distacco con altri edifici a Sud Ovest confina con appartamento int.16, ad Nord Ovest confina con appartamento int.14;

Altezza interna utile: L'altezza interna utile dell'appartamento è pari a m 3,00.

Str. verticali: struttura in c.a. tamponature in muratura;

Solai: Laterocemento; Copertura: Piana praticabile;

Pareti esterne ed interne: Rivestimento esterno con intonaco tinteggiato, le parti intonacate sono in buono stato di conservazione, anche le parti metalliche, come le ringhiere sono in ottimo stato di conservazione;

Rivestimenti interni in intonaco tinteggiato e finiture ceramiche nei bagni e nelle cucine;

Pavimentazione interna: nella zona ingresso e distribuzione, nel soggiorno e nella camera da letto i pavimenti sono in gres effetto marmo dimensioni 60x60;

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri ed ante al battente, dotati di avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tipo rovere;

Scala condominiale: In muratura rivestita in marmo;

Dotato di ascensore

Impianto elettrico, idrico, termico: Impianti sottotraccia, impianto termico autonomo per riscaldamento e produzione acs integrato con impianto solare termico in copertura(manca libretto dell'impianto);

Impianto allarme: l'immobile è dotato di impianto allarme con sensori su finestre;

Impianto video citofonico è presente e collegato all'ingresso esterno condominiale;

Balcone: l'immobile è dotato di un balcone coperto a loggia sul fronte N-Est/S-Est pavimentato con piastrelle in clinker in buono stato di conservazione;

Posto auto: All'immobile è annesso un box auto privato situato al piano interrato;

Soffitta, cantina o simili: Assente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

Esposizione:

Altezza interna utile: L'altezza interna utile del box è pari a m 3,00.

Str. verticali: struttura in c.a. tamponature in muratura;

Solai: Laterocemento;

Copertura: Piana praticabile;

Pareti esterne ed interne: Pareti in blocchetti cls prefabbricati tinteggiati;

Pavimentazione interna: in cemento industriale;

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in metallo dotato di porta basculante in lamiera;

Impianto elettrico: Impianto canalizzato esterno;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1985 al 01/08/2009	*** mq 648,F.181,Part.1101 (ex 9/b) Codice Fiscale/P.IVA: ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Fenoaltea	15/02/1985	10304	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/02/1985	9636	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1986 al 01/08/2009	*** , proprietario terreno sup.cat. mq 1.494 Foglio 181, part.1161 (già part.9/a). Codice Fiscale/P.IVA: ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Santarelli		304306	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	09/01/1987	2145	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1988 al 01/08/2009	*** , proprietà terreno 140 mq, F.181 part.786 e terreno di mq 247, F.181, part.1119(derivante da frazionamento ex part.785) Codice Fiscale/P.IVA: ***	scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Papi	30/12/1988	28555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/01/1989	6004	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Roma	19/01/1989	286	2V
Dal 01/08/2009 al 05/11/2012	*** ***, proprietario del terreno fg. 181 particelle 786, 1101, 1119, 1161 su cui costruisce fabbricato Codice Fiscale/P.IVA: ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabro	01/08/2009	114037	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/08/2009	102544	54845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2012 al 09/02/2016	*** e Fiscale/P.IVA: ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Fenoaltea	05/11/2012	54778	28508
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	13/11/2012	81	287
		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.

Ai fini della continuità ventennale si fa presente che il fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte è stato realizzato dalla *** su area ad essa pervenuta in forza atto a rogito del Notaio Fabro in data 01.08.2009, Rep. n. 114037, formalità nn. 54845 e 54846 del 03.08.2009 con cui precisamente la *** acquistava terreni per superficie pari a mq. 2.529, censiti al momento dell'acquisto ai fg. 181 particelle 786, 1101, 1119, 1161; che, relativamente ai suddetti terreni, il Comune di Roma in data 24.06.2009 ha rilasciato alla *** e a *** [danti causa della ***], il permesso di costruire n. 479 (prot. n. 42684-istanza n.41984/07) successivamente volturato alla *** " in data 24.11.2010 con permesso di costruire n. 709 (prot. n. 69855 - istanza n. 090064548/09)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1985 al 01/08/2009	*** mq 648,F.181,Part.1101 Codice Fiscale/P.IVA: ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Fenoaltea	15/02/1985	10304	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/02/1985	9636	
		Registrazione			
Dal 22/12/1986 al 01/08/2009	*** proprietario terreno sup.cat. mq 1.494 Foglio 181, part.1161 (già part.9). Codice Fiscale/P.IVA: ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Santarelli		304306	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/01/1987	2145	
		Registrazione			
Dal 30/12/1988 al 01/08/2009	*** L, proprietà terreno 140 mq, F.181 part.786 e terreno di mq 247, F.181, part.1119(derivante da frazionamento ex part.785) Codice Fiscale/P.IVA: ***	scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Papi	30/12/1988	28555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/01/1989	6004	
		Registrazione			
Dal 01/08/2009 al 05/11/2012	*** ***, proprietario del terreno fg. 181 particelle 786, 1101, 1119, 1161 su cui costruisce fabbricato Codice Fiscale/P.IVA: ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabro	01/08/2009	114037	
		Trascrizione			

			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Roma 1	03/08/2009	102544	54845
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			Roma 5	02/08/2009	102544	
Dal 05/11/2012 al 09/02/2016	***	e tario Fiscale/P.IVA: ***	compravendita			
	Rogaute		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Fabrizio Fenoaltea		05/11/2012	54778	28508	
	Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	ROMA		13/11/2012	81	287	
	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.

Ai fini della continuità ventennale si fa presente che il fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte è stato realizzato dalla *** , su area ad essa pervenuta in forza atto a rogito del Notaio Fabro in data 01.08.2009, Rep. n. 114037, formalità nn. 54845 e 54846 del 03.08.2009 con cui precisamente la *** " acquistava terreni per superficie pari a mq. 2.529, censiti al momento dell'acquisto ai fg. 181 particelle 786, 1101, 1119, 1161; che, relativamente ai suddetti terreni, il Comune di Roma in data 24.06.2009 ha rilasciato alla *** " e a *** (danti causa della ***), il permesso di costruire n. 479 (prot. n. 42684-istanza n.41984/07) successivamente volturato alla *** " in data 24.11.2010 con permesso di costruire n. 709 (prot. n. 69855 - istanza n. 090064548/09)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA aggiornate al 11/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 09/02/2016

Reg. gen. 12867 - Reg. part. 8779

Quota: 1/1

Contro ***

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 aggiornate al 11/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 09/02/2016

Reg. gen. 12867 - Reg. part. 8779

Quota: 1/1

Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

PRG

L'immobile si trova all'interno della zonizzazione del PRG vigente nel Sistema insediativo così definito: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62. NTA.

All'interno del piano di zona ZO 10 Palmarola Selva Nera

RETE ECOLOGICA: NULLA

CARTA PER LA QUALITÀ': NULLA

PTPR TAV A:

Paesaggio degli Insediamenti Urbani

VINCOLI - NESSUNO

PTPR TAV B:
Paesaggio degli Insediamenti Urbani
VINCOLI - NESSUNO

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

PRG

L'immobile si trova all'interno della zonizzazione del PRG vigente nel Sistema insediativo così definito:
Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62. NTA.
All'interno del piano di zona ZO 10 Palmarola Selva Nera

RETE ECOLOGICA: NULLA

CARTA PER LA QUALITÀ: NULLA

PTPR TAV A:
Paesaggio degli Insediamenti Urbani
VINCOLI - NESSUNO

PTPR TAV B:
Paesaggio degli Insediamenti Urbani
VINCOLI - NESSUNO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

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

Il fabbricato, di cui sono parte le unità oggetto di pignoramento, è stato edificato dalla società ***
*** su area ad essa pervenuta in forza atto a rogito del Notaio Fabro in data 01.08.2009, Rep. n. 114037, formalità nn. 54845 e 54846 del 03.08.2009 e precisamente la ***
*** "acquistava terreno di mq. 2.529, censito al momento dell'acquisto al fg. 181 particelle 786, 1101, 1119, 1161; e relativamente al suddetto terreno, il Comune di Roma in data 24.06.2009 ha rilasciato alla *** " e a *** (danti causa della ***
"), il permesso di costruire n. 479 (prot. n. 42684 del 24.6.09-istanza n.41984/07) successivamente volturato alla *** " in data 24.11.2010 con permesso di costruire n. 709 (prot. n. 69855 - istanza n. 090064548/09); la *** " per l'esecuzione di opere in variante, in data 22.10.09 ha presentato denuncia di inizio attività D.I.A., ai sensi art. 22 D.P.R. n. 380/01, prot. n. 6797, per la quale ha stipulato obbligo a favore Comune di Roma formalità 78914/09; in seguito ha presentato al Comune ulteriori denunce per variante in corso d'opera prot. n. 84637 del 10.11.2011 e n. 98213 del 22.12.2011, dando comunicazione di fine lavori al Comune Municipio Roma XIX in data 29.03.2012 prot. n. 22179; il fabbricato edificato sul terreno suddetto è stato denunciato per l'accatastamento al n. 3320.1/12; la richiesta di rilascio del certificato di agibilità è stata presentata a Roma Capitale in data 05.04.2012 al prot.n. 28266 il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 15.01.2019.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione e alla planimetria catastale in atti.

Il certificato energetico dell'immobile è allegato all'atto di compravendita redatto dall'Ing.***

*** iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Roma al n***, in data 21.02.2012.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato, di cui sono parte le unità oggetto di pignoramento, è stato edificato dalla società *** su area ad essa pervenuta in forza atto a rogito del Notaio Fabro in data 01.08.2009, Rep. n. 114037, formalità nn. 54845 e 54846 del 03.08.2009 e precisamente la *** "acquistava terreno di mq. 2.529, censito al momento dell'acquisto al fg. 181 particelle 786, 1101, 1119, 1161; e relativamente al suddetto terreno, il Comune di Roma in data 24.06.2009 ha rilasciato alla *** " e a *** (danti causa della *** "), il permesso di costruire n. 479 (prot. n. 42684 del 24.6.09-istanza n.41984/07) successivamente volturato alla *** " in data 24.11.2010 con permesso di costruire n. 709 (prot. n. 69855 - istanza n. 090064548/09); la *** " per l'esecuzione di opere in variante, in data 22.10.09 ha presentato denuncia di inizio attività D.I.A., ai sensi art. 22 D.P.R. n. 380/01, prot. n. 6797, per la quale ha stipulato obbligo a favore Comune di Roma formalità 78914/09; in seguito ha presentato al Comune ulteriori denunce per variante in corso d'opera prot. n. 84637 del 10.11.2011 e n. 98213 del 22.12.2011, dando comunicazione di fine lavori al Comune Municipio Roma XIX in data 29.03.2012 prot. n. 22179; il fabbricato edificato sul terreno suddetto è stato denunciato per l'accatastamento al n. 3320.1/12; la richiesta di rilascio del certificato di agibilità è stata presentata a Roma Capitale in data 05.04.2012 al prot.n. 28266 il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 15.01.2019.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione e alla planimetria catastale in atti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 37, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE.it



Dall'ultimo estratto conto ricevuto dall'amministrazione del condominio di Via Pietro Crevenna 37, datato 14.10.2019, risulta un residuo di spese condominiali in capo al debitore esecutato non ancora saldate pari a € 2.485,73 come da estratto in dettaglio allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ANTONIO CREVENNA, 41, SCALA U, INTERNO 5, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dall'ultimo estratto conto ricevuto dall'amministrazione del condominio di Via Pietro Crevenna 37, datato 14.10.2019, risulta un residuo di spese condominiali in capo al debitore esecutato non ancora saldate pari a € 2.485,73 come da estratto in dettaglio allegato alla presente perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via pietro antonio crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2

Appartamento sito in Roma, Via Antonio Crevenna n.37, piano secondo, composto di una camera, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e terrazzo esclusivo a livello al piano secondo. L'edificio consta di cinque piani fuori terra con copertura piana praticabile, in ottime condizioni sia esterne che interne. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel territorio del XIV (ex XIX) Municipio, nel quadrante nord-ovest del territorio romano, delimitato a sud dalla Via Boccea ed a nord-est dalla Via Trionfale e Via Cassia, a ridosso del lato interno del Grande Raccordo Anulare. L'attuale quartiere, nato come borgata rurale nel periodo interbellico, sorse sulle tenute di "Casal del Marmo" (famiglia ^{***}) e de "La Lucchina" (^{***}). Nell'arco di tempo compreso tra gli anni cinquanta e la fine degli anni sessanta, ha visto un notevole sviluppo nelle aree circostanti la via Trionfale e la linea ferroviaria Roma-Viterbo, oggi FL3 ed in quelle situate lungo la via di "Casal del Marmo". In occasione del Giubileo del 2000, con il raddoppio della ferrovia Roma-Viterbo, la zona conosce un nuovo sviluppo (soprattutto dal punto di vista infrastrutturale) e viene dotata di una nuova stazione ferroviaria nell'area di Ipogeo degli Ottavi, da cui prende il nome. Gli interventi di recupero e ristrutturazione urbana vennero attuati mediante il Piano Particolareggiato zona "O" n.10 "Palmarola - Selva Nera" Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 12.04.2006 per la dotazione degli standard urbanistici ed infrastrutturali. La zona è servita

ovest del territorio romano, delimitato a sud dalla Via Boccea ed a nord-est dalla Via Trionfale e Via Cassia, a ridosso del lato interno del Grande Raccordo Anulare. L'attuale quartiere, nato come borgata rurale nel periodo interbellico, sorse sulle tenute di "Casal del Marmo" (famiglia ***) e de "La Lucchina" (***). Nell'arco di tempo compreso tra gli anni cinquanta e la fine degli anni sessanta, ha visto un notevole sviluppo nelle aree circostanti la via Trionfale e la linea ferroviaria Roma-Viterbo, oggi FL3 ed in quelle situate lungo la via di "Casal del Marmo". In occasione del Giubileo del 2000, con il raddoppio della ferrovia Roma-Viterbo, la zona conosce un nuovo sviluppo (soprattutto dal punto di vista infrastrutturale) e viene dotata di una nuova stazione ferroviaria nell'area di Ipogeo degli Ottavi, da cui prende il nome. Gli interventi di recupero e ristrutturazione urbana vennero attuati mediante il Piano Particolareggiato zona "O" n.10 "Palmarola - Selva Nera" Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 12.04.2006 per la dotazione degli standard urbanistici ed infrastrutturali. La zona è servita dalla linea regionale : stazioni ferrate FM3 "Ottavia" ed "Ipogeo degli Ottavi" ed è prossima al capolinea di moltissimi mezzi pubblici A.T.A.C. raggiungibili in pochissimi minuti. Via Casal del Marmo, inoltre, funge da collegamento tra Via Boccea e via Trionfale; su quest'ultima, subito dopo la stazione Ottavia, è situato il centro ospedaliero S. Filippo, tra i più grandi a Roma. La zona è dotata dei principali servizi, vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via Crevenna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 1208, Sub. 23, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 28.800,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell' immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione.

Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato.

A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, alle finiture, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona e presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori così rilevati con stima sintetico comparativa sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata. Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2019 e, dopo aver preso visione delle pubblicazioni delle associazioni di categoria, si è ottenuto il valore di mercato, che di seguito viene esplicitato.

Secondo l'OMI, I semestre 2019, l'immobile ricade in Fascia/zona:Suburbana/OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA) Codice zona: E114, Microzona: 91, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale e ricade all'interno del Municipio XIV(ex Municipio XIX).

Box auto min. 900 €/mq max.1300 €/mq Attuale valore di libero mercato dell'immobile:In base alle considerazioni appena esposte, nel nostro caso specifico la valutazione risente positivamente dell'buono stato generale di manutenzione.

Considerato che 1) il mercato immobiliare attraversa ormai da tempo un periodo di calo dei prezzi e, dopo anni di stagnazione, si assiste di recente ad una moderata ripresa del volume delle compravendite, sempre con valori di mercato comunque molto inferiori rispetto a quelli di qualche anno fa, di recente in lieve ripresa; 2) I tassi di interesse sono ai minimi storici e tale circostanza può incentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili, in

funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 900,00 (considerata la superficie complessiva del box al di sopra della media degli immobili comparabili nello stesso segmento di mercato, il prezzo al mq subisce una riduzione rispetto ai valori medi di zona). Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 900,00 x €/mq 32,00 = € 28.800,00 in ct. A questo valore andrà decurtato il deprezzamento che vedremo successivamente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via pietro antonio crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2	74,60 mq	2.500,00 €/mq	€ 186.500,00	100,00%	€ 186.500,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via pietro antonio crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1	32,00 mq	900,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
Valore di stima:					€ 215.300,00

Valore di stima: € 215.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	1,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	2,50	%
Spese condominiali insolute	1,50	%

Valore finale di stima: € 204.535,00

In cifra tonda il valore di stima dell'immobile è considerarsi pari a € 205.000,00



























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 26/11/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Smedile Manuela

ALLEGATI

-  ALL.1_atto rep.10480_6210 del 22.12.1982
-  ALL.2_atto rep.10304_4630 del 15.2.1985
-  ALL.3_atto rep. 304306_11230 del 22.12.1986
-  ALL.4_atto rep.28555_6004 del 30.12.1988
-  ALL.5_atto rep.114037_31368 del 01.08.2009
-  ALL.6_atto rep.54778_28508 del 5.11.2012
-  ALL.7_ESTRATTO DI MAPPA
-  ALL.8_visura storica catastale F.181 part.1208 sub.23
-  ALL.9_visura storica catastale F.181 part.1208 sub.38
-  ALL.10_visura storica F.181 part.1208
-  ALL.11_visura storica F.181 part.lla_originaria 1101
-  ALL.12_Frazionamento 9258_D_86 allegato all'atto 22.12.1985
-  ALL.13_Frazionamento 6187_91 allegato all'atto 22.12.86
-  ALL.14_Plan.catastale F.181 part.1208 sub.23_agg.28.02.2012
-  ALL.15_Plan.catastale F.181 part.1208 sub.38_agg.28.02.2012
-  ALL.16_DIA progetto variante del 2011
-  ALL.17_TAVOLA progetto n. 98213 del 22.12.2011
-  ALL.18_Permesso di costruire
-  ALL.19_Fine lavori e collaudo
-  ALL.20_Certificato di agibilità
-  ALL.21_APE_via Crevenna 33_ Int.15
-  ALL.22_Estratto conto condominio ***
-  ALL.23_Regolamento condominio via crevenna
-  ALL.24_Report fotografico
-  ALL.25_Certificati sato civile debitore
-  ALL.26_Ispezioni ipotecarie agg. al 11.11.2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2

Appartamento sito in Roma, Via Antonio Crevenna n.37, piano secondo, composto di una camera, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e terrazzo esclusivo a livello al piano secondo. L'edificio consta di cinque piani fuori terra con copertura piana praticabile, in ottime condizioni sia esterne che interne. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel territorio del XIV (ex XIX) Municipio, nel quadrante nord-ovest del territorio romano, delimitato a sud dalla Via Boccea ed a nord-est dalla Via Trionfale e Via Cassia, a ridosso del lato interno del Grande Raccordo Anulare. L'attuale quartiere, nato come borgata rurale nel periodo interbellico, sorse sulle tenute di "Casal del Marmo" (famiglia^{***}) e de "La Lucchina" (^{***}). Nell'arco di tempo compreso tra gli anni cinquanta e la fine degli anni sessanta, ha visto un notevole sviluppo nelle aree circostanti la via Trionfale e la linea ferroviaria Roma-Viterbo, oggi FL3 ed in quelle situate lungo la via di "Casal del Marmo". In occasione del Giubileo del 2000, con il raddoppio della ferrovia Roma-Viterbo, la zona conosce un nuovo sviluppo (soprattutto dal punto di vista infrastrutturale) e viene dotata di una nuova stazione ferroviaria nell'area di Ipogeo degli Ottavi, da cui prende il nome. Gli interventi di recupero e ristrutturazione urbana vennero attuati mediante il Piano Particolareggiato zona "O" n.10 "Palmarola - Selva Nera" Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 12.04.2006 per la dotazione degli standard urbanistici ed infrastrutturali. La zona è servita dalla linea regionale: stazioni ferrate FM3 "Ottavia" ed "Ipogeo degli Ottavi" ed è prossima al capolinea di moltissimi mezzi pubblici A.T.A.C. raggiungibili in pochissimi minuti. Via Casal del Marmo, inoltre, funge da collegamento tra Via Boccea e via Trionfale; su quest'ultima, subito dopo la stazione Ottavia, è situato il centro ospedaliero S. Filippo, tra i più grandi a Roma. La zona è dotata dei principali servizi, vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via Crevenna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 1208, Sub. 23, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG L'immobile si trova all'interno della zonizzazione del PRG vigente nel Sistema insediativo così definito: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62. NTA. All'interno del piano di zona ZO 10 Palmarola Selva Nera RETE ECOLOGICA: NULLA CARTA PER LA QUALITÀ: NULLA PTPR TAV A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani VINCOLI - NESSUNO PTPR TAV B: Paesaggio degli Insediamenti Urbani VINCOLI - NESSUNO

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Pietro Antonio Crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1

Box auto, Via Antonio Crevenna n.41, piano interrato. L'edificio consta di cinque piani fuori terra con copertura piana praticabile, in ottime condizioni sia esterne che interne. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel territorio del XIV (ex XIX) Municipio, nel quadrante nord-ovest del territorio romano, delimitato a sud dalla Via Boccea ed a nord-est dalla Via Trionfale e Via Cassia, a ridosso del lato interno del Grande Raccordo Anulare. L'attuale quartiere, nato come borgata rurale nel periodo interbellico, sorse sulle tenute di "Casal del Marmo" (famiglia^{***}) e de "La Lucchina" (^{***}). Nell'arco di tempo compreso tra gli anni cinquanta e la fine degli anni sessanta, ha visto un notevole sviluppo nelle aree circostanti la via Trionfale e la linea ferroviaria Roma-Viterbo, oggi FL3 ed in quelle situate lungo la via di "Casal del Marmo". In occasione del Giubileo del 2000, con il raddoppio della ferrovia Roma-Viterbo, la zona conosce un nuovo sviluppo (soprattutto dal punto di vista infrastrutturale) e viene dotata di una nuova stazione ferroviaria nell'area di Ipogeo degli Ottavi, da cui prende il

nome. Gli interventi di recupero e ristrutturazione urbana vennero attuati mediante il Piano Particolareggiato zona "O" n.10 "Palmarola - Selva Nera" Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 12.04.2006 per la dotazione degli standard urbanistici ed infrastrutturali. La zona è servita dalla linea regionale: stazioni ferrate FM3 "Ottavia" ed "Ipogeo degli Ottavi" ed è prossima al capolinea di moltissimi mezzi pubblici A.T.A.C. raggiungibili in pochissimi minuti. Via Casal del Marmo, inoltre, funge da collegamento tra Via Boccea e via Trionfale; su quest'ultima, subito dopo la stazione Ottavia, è situato il centro ospedaliero S. Filippo, tra i più grandi a Roma. La zona è dotata dei principali servizi, vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via Crevenna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 1208, Sub. 23, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG L'immobile si trova all'interno della zonizzazione del PRG vigente nel Sistema insediativo così definito: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62. NTA. All'interno del piano di zona ZO 10 Palmarola Selva Nera RETE ECOLOGICA: NULLA CARTA PER LA QUALITÀ: NULLA PTPR TAV A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani VINCOLI - NESSUNO PTPR TAV B: Paesaggio degli Insediamenti Urbani VINCOLI - NESSUNO

Prezzo base d'asta: € 205.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via pietro antonio crevenna, 37, scala u, interno 15, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 1208, Sub. 23, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	74,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione esterno del fabbricato è molto buono. Internamente il bene si presenta in un ottimo stato di conservazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, dotati di avvolgibili in pvc. Gli ambienti interni ed esterni dell'appartamento sono in buono stato di conservazione con materiali di finitura recenti e di buona qualità. Unico elemento parzialmente deteriorato è l'intonaco del soffitto del bagno ove si riscontrano le tracce di una pregressa infiltrazione proveniente dal bagno al piano di sopra, al momento asciugata, che ha provocato il distacco delle parti superficiali dell'intonaco e della pittura.		
Descrizione:	<p>Appartamento sito in Roma, Via Antonio Crevenna n.37, piano secondo, composto di una camera, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e terrazzo esclusivo a livello al piano secondo. L'edificio consta di cinque piani fuori terra con copertura piana praticabile, in ottime condizioni sia esterne che interne. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel territorio del XIV (ex XIX) Municipio, nel quadrante nord-ovest del territorio romano, delimitato a sud dalla Via Boccea ed a nord-est dalla Via Trionfale e Via Cassia, a ridosso del lato interno del Grande Raccordo Anulare. L'attuale quartiere, nato come borgata rurale nel periodo interbellico, sorse sulle tenute di "Casal del Marmo" (famiglia*** e de "La Lucchina") (***)</p> <p>Nell'arco di tempo compreso tra gli anni cinquanta e la fine degli anni sessanta, ha visto un notevole sviluppo nelle aree circostanti la via Trionfale e la linea ferroviaria Roma-Viterbo, oggi FL3 ed in quelle situate lungo la via di "Casal del Marmo". In occasione del Giubileo del 2000, con il raddoppio della ferrovia Roma-Viterbo, la zona conosce un nuovo sviluppo (soprattutto dal punto di vista infrastrutturale) e viene dotata di una nuova stazione ferroviaria nell'area di Ipogeo degli Ottavi, da cui prende il nome. Gli interventi di recupero e ristrutturazione urbana vennero attuati mediante il Piano Particolareggiato zona "O" n.10 "Palmarola - Selva Nera" Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 12.04.2006 per la dotazione degli standard urbanistici ed infrastrutturali. La zona è servita dalla linea regionale: stazioni ferrate FM3 "Ottavia" ed "Ipogeo degli Ottavi" ed è prossima al capolinea di moltissimi mezzi pubblici A.T.A.C. raggiungibili in pochissimi minuti. Via Casal del Marmo, inoltre, funge da collegamento tra Via Boccea e via Trionfale; su quest'ultima, subito dopo la stazione Ottavia, è situato il centro ospedaliero S. Filippo, tra i più grandi a Roma. La zona è dotata dei principali servizi, vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via Crevenna.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via pietro antonio crevenna, 41, scala u, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 1208, Sub. 23, Categoria A2	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione esterno del fabbricato è molto buono. Internamente il bene si presenta in un ottimo stato di conservazione. Gli infissi che aprono su intercapedine sono in ferro zincato e permettono la		

	ventilazione e l'illuminazione naturale. L'accesso avviene mediante porta basculante in lamiera zincata apribile manualmente, su area di manovra coperta comune.
Descrizione:	<p>Box auto, Via Antonio Crevenna n.41, piano interrato. L'edificio consta di cinque piani fuori terra con copertura piana praticabile, in ottime condizioni sia esterne che interne. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel territorio del XIV (ex XIX) Municipio, nel quadrante nord-ovest del territorio romano, delimitato a sud dalla Via Boccea ed a nord-est dalla Via Trionfale e Via Cassia, a ridosso del lato interno del Grande Raccordo Anulare. L'attuale quartiere, nato come borgata rurale nel periodo interbellico, sorse sulle tenute di "Casal del Marmo" (famiglia *** e de "La Lurchina" ***.</p> <p>*** Nell'arco di tempo compreso tra gli anni cinquanta e la fine degli anni sessanta, ha visto un notevole sviluppo nelle aree circostanti la via Trionfale e la linea ferroviaria Roma-Viterbo, oggi FL3 ed in quelle situate lungo la via di "Casal del Marmo". In occasione del Giubileo del 2000, con il raddoppio della ferrovia Roma-Viterbo, la zona conosce un nuovo sviluppo (soprattutto dal punto di vista infrastrutturale) e viene dotata di una nuova stazione ferroviaria nell'area di Ipogeo degli Ottavi, da cui prende il nome. Gli interventi di recupero e ristrutturazione urbana vennero attuati mediante il Piano Particolareggiato zona "O" n.10 "Palmarola - Selva Nera" Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 12.04.2006 per la dotazione degli standard urbanistici ed infrastrutturali. La zona è servita dalla linea regionale: stazioni ferrate FM3 "Ottavia" ed "Ipogeo degli Ottavi" ed è prossima al capolinea di moltissimi mezzi pubblici A.T.A.C. raggiungibili in pochissimi minuti. Via Casal del Marmo, inoltre, funge da collegamento tra Via Boccea e via Trionfale; su quest'ultima, subito dopo la stazione Ottavia, è situato il centro ospedaliero S. Filippo, tra i più grandi a Roma. La zona è dotata dei principali servizi, vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via Crevenna.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

