

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 1801/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1801/2017 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.525,00	14



INCARICO

All'udienza del 03/05/2018, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com, Tel. 338 4740571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2019 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 Cristoforo Sabbadino n. 149, interno B, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di piccolo appartamento su unico piano (terra), in aderenza ad altri, realizzato su aree di corte di pertinenza (unità afferenti) facente parte di un complesso a schiera comprendente altre unità immobiliari. Al momento del sopralluogo l'immobile era formato da due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio oltre a giardino esterno. L'accesso sia pedonale che carrabile avviene dal civico 149 di Via Cristoforo Sabbadino attraverso un cancello metallico ed un viale. Davanti è presente uno spazio aperto accatastato come giardino. La località è quella di Piana del Sole nel quartiere di Ponte Galeria vicino la Nuova Fiera di Roma, fuori dal Grande Raccordo Anulare a sud ovest del centro e si raggiunge preferibilmente attraverso la E 80 - Roma Fiumicino; sorge al confine con il Comune di Fiumicino nel territorio del Municipio 11. E' molto vicino all'aeroporto di Roma Fiumicino e al Parco Commerciale Da Vinci.

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

E' stato eseguito un primo accesso il 13/05/2019 ed un secondo accesso il 15/05/2019.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n. 149, interno B, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina con distacco su altra proprietà Fg 747 Part 159, con distacco su altra proprietà Fg 747 part 1289, con altro appartamento int.A Fg. 747 part.814 sub 507 di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,40 m	T
Giardino	100,00 mq	100,00 mq	0,10	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

La superficie interna sopra indicata è stata desunta dal rilievo metrico effettuato. La superficie del giardino è stata desunta dall'atto di provenienza. E' stata così computata: mq 60(100% della superficie dell'appartamento comprensiva dei tramezzi interni, dei muri perimetrali di proprietà e del 50% di quelli confinanti con altra proprietà)+ mq 10 (10% della superficie del giardino esterno.) = mq 70,00. Il tutto come da indicazioni dell'Agenzia del territorio All.to Omi 2- su "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2005 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 747, Part. 814, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 475,14 Piano t Graffato b



Dal 29/01/2007 al 27/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 747, Part. 814, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 66 mq Rendita € 475,14 Piano t
------------------------------	-------------------	--

Il titolare catastale coincide con quello reale. Si evidenzia che l'immobile è stato censito al catasto fabbricati il 07/07/2005 con prot. RM0513499 come unità afferenti edificate su aree di corte.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	747	814	508	6	A2	4	4	66 mq	475,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non è conforme allo stato dei luoghi verificato con rilievo. Si evidenziano le seguenti difformità: allo stato da un'analisi visiva non è presente la cucina ma una seconda camera, non è presente la porta di comunicazione interna tra cucina e camera; non è presente la porta di comunicazione interna tra camera e ripostiglio; parte del ripostiglio è stato trasformato in un bagno con accesso da una delle due camere; è stata realizzata una porta di accesso esterno al ripostiglio; è stata aggiunta una porta -finestra di accesso ad una delle due camere; l'altezza riportata nella planimetria catastale non è cm 288 ma è un'altezza media calcolata tra il punto più basso e quello più alto della copertura a falda pari a circa cm 240; è stato realizzato un muretto esterno basso su porzione del giardino appena antistante le due camere che delimita due spazi di circa mq 15 ciascuno che non è rappresentato in planimetria; il giardino esterno è rappresentato in planimetria catastale con una dimensione pari a circa mq 260, mentre nell'atto di provenienza si riportano mq 100.

I disegni presentati per la domanda di condono non coincidono esattamente con la planimetria presente in catasto.

La difformità rilevata è nella presenza di un portico di circa mq 7,69 di Superficie non residenziale che si estende su due lati dell'immobile, che risulta su un lato aperto frontalmente e su un lato lateralmente e che invece nella planimetria catastale sembra rappresentato come ripostiglio chiuso come si evince anche dalla superficie riportata in visura catastale.

Per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessario:

- ripristinare la situazione come da domanda di condono, con il ripristino del vano soggiorno-pranzo-cucina attualmente adibito a camera da letto, della porta di comunicazione interna tra i due vani dell'appartamento, ripristinare il portico con l'eliminazione del secondo bagno.
- presentare una pratica autorizzativa municipale a lavori eseguiti (presumibilmente Scia) per

regolarizzare le difformità presenti nel prospetto principale e nell'area giardino già descritte sopra.
- presentare una variazione catastale con planimetria catastale aggiornata.

Per la regolarizzazione del portico, al fine di evitare il ripristino, si può anche verificare l'eventuale fattibilità di Rettifica della Concessione in sanatoria, previa verifica applicabilità con l'Ufficio Condoni, mediante l'applicazione dell'art.40 - c.6, legge 47/85, previa corresponsione dell'oblazione residua, degli oneri concessori se dovuti, dei diritti di segreteria, dell'onorario del tecnico incaricato. In questa sede non è però possibile fornire alcuna certezza sull'applicazione di detto iter nello specifico caso, nè sugli eventuali costi.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in sufficiente stato conservativo. Le porte di ingresso non sono blindate. Le pareti sono tinteggiate; nei bagni sono presenti sanitari e doccia, oltre al boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e le pareti hanno rivestimenti in piastrelle tipo ceramica e pavimento tipo grès porcellanato, un bagno è dotato di finestra ed il secondo, non dichiarato in planimetria catastale, ne è privo. Il pavimento è tipo grès porcellanato. Le porte interne sono "tipo legno"; le finestre con persiane, sono tipo metallo. E' presente qualche minimo difetto di tinteggiatura sulla parete interna in basso di una camera. Il riscaldamento ed il raffrescamento avviene tramite condizionatori con pompe di calore. Non sono state rilasciate al sottoscritto certificazioni di conformità degli impianti. E' presente un quadro elettrico all'interno di ogni stanza. La facciata appare in buone condizioni. Si evidenzia, come reperto collaterale, che l'appartamento è costruito quasi in aderenza su due lati ad un muro di confine con altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si hanno notizie circa l'esistenza di usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un piccolo manufatto per civile abitazione realizzato su area di proprietà, in blocchetti portanti in cemento e malta cementizia su fondazioni continue di conglomerato cementizio armato, solaio di copertura con pannelli metallici con interposto isolante e tramezzature interne in mattoni di laterizio come anche riportato nella perizia giurata**** Omissis ****del 18-04-2006 depositata presso l'ufficio condoni e che si allega. E' formato da 1 piano fuori terra. La copertura è a falda inclinata. Frontalmente è presente un muro basso che delimita una piccola corte di accesso con viale in cemento e ghiaia. Di pertinenza dell'unità immobiliare è anche un ampio giardino scoperto che si estende con forma rettangolare. L'accesso avviene da un ingresso su strada dal civico n. 149 tramite un viale pedonale e carrabile. L'appartamento è accatastato in categoria A/2.L'altezza interna media calcolata all'intradosso del solaio inclinato di copertura è di circa cm 240.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/11/2017



Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00



Al momento del sopralluogo l'accesso all'immobile è stato eseguito alla presenza**** Omissis **** nato a *** il ** cf. **** amministratore unico della **** cf. con sede in che ha un contratto di locazione in essere con l'esecutata. Si allega il contratto che è ad uso abitativo con facoltà di svolgere attività recettive della durata di anni 4. Detto contratto è stato registrato il 22/11/2017 e quindi non è opponibile alla procedura esecutiva perchè successivo al pignoramento notificato il 12/09/2017. Si allega anche il verbale di sopralluogo del 16-05-2019 in cui**** Omissis ****si offre di pagare l'indennità di occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1992 al 29/01/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuliano Pelosi in Roma	07/04/1992	23872	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/04/1992	20759	33274
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2007 al 27/05/2019	**** Omissis ****	COMRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Mazzocca in Roma	29/01/2007	37775	6463
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma	31/01/2007	6922	17777
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Non sono presenti atti successivi al pignoramento. E' stata eseguito visura in Conservatoria che si allega del 27/05/2019. E' stato reperito dal sottoscritto l'atto di provenienza che si allega.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 27/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 31/01/2007
Reg. gen. 17780 - Reg. part. 3409
Importo: € 197.280,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 131.520,00
Rogante: Notaio Antonio Mazzocca
Data: 29/01/2007
N° repertorio: 37778

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 26/10/2017
Reg. gen. 84231 - Reg. part. 124045
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Quanto in oggetto è stato verificato con visura presso la conservatoria eseguita dal sottoscritto il 27/05/2019

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nel P.r.g. di Roma 2003 adottato in "Città della trasformazione" in Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; nel P.r.g. vigente del 2008 " Controdeduzioni alle osservazioni presentate - recepimenti 10062 - conferenza di copianificazione - modifiche ed integrazioni. Non è individuato negli elaborati della Carta della Qualità. Nel PTPR tav. A ricade in Paesaggio degli insediamenti urbani - Proposta comunale di modifica del PTP vigente n. 058091_P239 - CTR 373160 - PTP 15/8 - accolta-accolta parzialmente. Nel PTPR tav. B si trova in Aree urbanizzate PTPR - nessun vincolo ricognitivo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare è stata ultimata senza titolo edilizio il 20/10/2002 in data antecedente il 31-03-2003 come dichiarato nella domanda di condono presentata che è la n. 53808 del 30/03/2004 prot. 0/514783. A seguito di visura presso l'usce è stata reperita la principale documentazione presentata che si allega. La tipologia è la n. 1- nuova costruzione ed è stata richiesta per mq 36,63 di superficie residenziale e mq 7,69 di superficie non residenziale. Il volume dichiarato nella perizia giurata del 18-04-2006 a firma del geom. ** presente nel fascicolo è pari a circa mc 175,87.

Nell'atto di provenienza viene citata anche una successiva integrazione n. 120946 del 15-11-2005 che non è stato possibile reperire dalle ricerche effettuate fin ora e che, non essendo citata neanche nella perizia giurata sopra menzionata **** Omissis ****, si presume abbia contenuto solo formale.

Come riportato nell'atto di provenienza sono stati assolti vari pagamenti relativi all'oblazione ed agli oneri concessori.

Non risulta rilasciata relativa agibilità.

Dai rilievi metrici effettuati sul posto dal sottoscritto si rileva una difformità di superficie con la presenza di circa mq 8 in più di superficie residenziale coperta realizzata rispetto a quanto richiesto nella domanda di condono.

Non sono stati rilasciati documenti relativi a dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non sussiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi verificato con rilievo e gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Condoni. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- allo stato da un 'analisi visiva non è presente l'ambiente soggiorno pranzo ma una seconda camera, non è presente la porta di comunicazione interna tra soggiorno pranzo e camera; non è presente la porta di comunicazione interna tra camera e portico; parte del portico è stato trasformato in un bagno con accesso da una delle due camere; è stata realizzata una porta di accesso esterno al ripostiglio; è stata aggiunta una porta -finestra di accesso ad una delle due camere;
- presenza di un vano ripostiglio chiuso con accesso da porta esterna, che invece negli elaborati di condono risulta su un lato aperto frontalmente e su un lato lateralmente e che infatti viene chiamato portico e computato come superficie non residenziale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non si è a conoscenza della presenza di un condominio

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 Cristoforo Sabbadino n. 149, interno B, piano T

Trattasi di piccolo appartamento su unico piano (terra), in aderenza ad altri, realizzato su aree di corte di pertinenza (unità afferenti) facente parte di un complesso a schiera comprendente altre unità immobiliari. Al momento del sopralluogo l'immobile era formato da due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio oltre a giardino esterno. L'accesso sia pedonale che carrabile avviene dal civico 149 di Via Cristoforo Sabbadino attraverso un cancello metallico ed un viale. Davanti è presente uno spazio aperto accatastato come giardino. La località è quella di Piana del Sole nel quartiere di Ponte Galeria vicino la Nuova Fiera di Roma, fuori dal Grande Raccordo Anulare a sud ovest del centro e si raggiunge preferibilmente attraverso la E 80 - Roma Fiumicino; sorge al confine con il Comune di Fiumicino nel territorio del Municipio 11. E' molto vicino all'aeroporto di Roma Fiumicino e al Parco Commerciale Da Vinci.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 747, Part. 814, Sub. 508, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 108.500,00

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2018 (ultimo pubblicato) zona E71/Suburbana/Piana del sole-Fiera di Roma, che riporta per le abitazioni economiche un valore minimo di € 1550/mq ed un valore massimo di € 2300/mq, per le abitazioni civili un valore minimo di € 1750/mq ed un valore massimo di € 2600/mq. E' stato poi estrapolato il valore del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2/2018 delle abitazioni di 2° fascia della zona Ponte Galeria Z41 pari ad € 1500/mq. Si è ritenuto di individuare il valore di mercato più probabile al momento considerando le peculiarità dell'immobile in € 1550/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 70 si ottiene la valutazione di € 108.500. Si sono poi considerati i deprezzamenti, propri dell'immobile in oggetto, dovuti alla necessità di parziale ripristino, di mancanza di concessione in sanatoria e agibilità che andranno quindi ritirate, e alla necessità di presentazione di una pratica urbanistica e catastale. Si è considerata la fattura economica della costruzione, la presenza di un muro di confine quasi a ridosso di essa.

Detrazioni

Vista la documentazione presentata, per la necessità di ritiro della concessione in sanatoria ed agibilità viene considerato un deprezzamento pari a circa il 10%;

Per le opere di ripristino della situazione come da domanda di condono come già descritta nel precedente paragrafo "Dati catastali" viene considerata una detrazione pari a circa il 10%.

Per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile per quanto consentito come già descritta nel precedente paragrafo "Dati catastali" tramite la presentazione di una pratica autorizzativa in Municipio ad opere già eseguite (Scia 2) e relativa variazione catastale Docfa per l'inserimento della nuova planimetria viene considerata una detrazione pari a circa il 5% comprendente l'onorario del tecnico, i diritti, la sanzione pari a 3 volte l'importo del computo metrico delle opere relative alle difformità, il contributo del costo di costruzione pari al 10% circa dell'importo delle opere.

Non è stata considerata alcuna detrazione per l'esistenza di un contratto di locazione visto che non è opponibile essendo stato registrato dopo il pignoramento.

Concludendo al valore di mercato dell'immobile pari ad € 105.000,00 va detratta una percentuale pari al 25%. Da cui: € 105.000,00 -25%.

Per l'ulteriore deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene considerato il 10%.

Valore di stima: € 108.500,00.

Deprezzamento 35%

Valore finale di stima: € 70.525,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n. 149, interno B, piano T	70,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 108.500,00	100,00%	€ 108.500,00
Valore di stima:					€ 108.500,00

Valore di stima: € 108.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di ripristino	10,00	%

Valore finale di stima: € 70.525,00

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 17/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amato Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie rilievo
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - conservatoria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura fascicolo condono-stralcio
- ✓ N° 7 Altri allegati - contratto locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n. 149, interno B, piano T

Trattasi di piccolo appartamento su unico piano (terra), in aderenza ad altri, realizzato su aree di corte di pertinenza (unità afferenti) facente parte di un complesso a schiera comprendente altre unità immobiliari. Al momento del sopralluogo l'immobile era formato da due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio oltre a giardino esterno. L'accesso sia pedonale che carrabile avviene dal civico 149 di Via Cristoforo Sabbadino attraverso un cancello metallico ed un viale. Davanti è presente uno spazio aperto accatastato come giardino. La località è quella di Piana del Sole nel quartiere di Ponte Galeria vicino la Nuova Fiera di Roma, fuori dal Grande Raccordo Anulare a sud ovest del centro e si raggiunge preferibilmente attraverso la E 80 - Roma Fiumicino; sorge al confine con il Comune di Fiumicino nel territorio del Municipio 11. E' molto vicino all'aeroporto di Roma Fiumicino e al Parco Commerciale Da Vinci. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 747, Part. 814, Sub. 508, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nel P.r.g. di Roma 2003 adottato in "Città della trasformazione" in Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; nel P.r.g. vigente del 2008 " Controdeduzioni alle osservazioni presentate - recepimenti 10062 - conferenza di copianificazione - modifiche ed integrazioni. Non è individuato negli elaborati della Carta della Qualità. Nel PTPR tav. A ricade in Paesaggio degli insediamenti urbani - Proposta comunale di modifica del PTP vigente n. 058091_P239 - CTR 373160 - PTP 15/8 - accolta-accolta parzialmente. Nel PTPR tav. B si trova in Aree urbanizzate PTPR - nessun vincolo ricognitivo.

Prezzo base d'asta: € 70.525,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1801/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.525,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n. 149, interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 747, Part. 814, Sub. 508, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in sufficiente stato conservativo. Le porte di ingresso non sono blindate. Le pareti sono tinteggiate; nei bagni sono presenti sanitari e doccia, oltre al boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e le pareti hanno rivestimenti in piastrelle tipo ceramica e pavimento tipo grès porcellanato, un bagno è dotato di finestra ed il secondo, non dichiarato in planimetria catastale, ne è privo. Il pavimento è tipo grès porcellanato. Le porte interne sono "tipo legno"; le finestre con persiane, sono tipo metallo. E' presente qualche minimo difetto di tinteggiatura sulla parete interna in basso di una camera. Il riscaldamento ed il raffrescamento avviene tramite condizionatori con pompe di calore. Non sono state rilasciate al sottoscritto certificazioni di conformità degli impianti. E' presente un quadro elettrico all'interno di ogni stanza. La facciata appare in buone condizioni. Si evidenzia, come reperto collaterale, che l'appartamento è costruito quasi in aderenza su due lati ad un muro di confine con altra proprietà.		
Descrizione:	Trattasi di piccolo appartamento su unico piano (terra), in aderenza ad altri, realizzato su aree di corte di pertinenza (unità afferenti) facente parte di un complesso a schiera comprendente altre unità immobiliari. Al momento del sopralluogo l'immobile era formato da due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio oltre a giardino esterno. L'accesso sia pedonale che carrabile avviene dal civico 149 di Via Cristoforo Sabbadino attraverso un cancello metallico ed un viale. Davanti è presente uno spazio aperto accatastato come giardino. La località è quella di Piana del Sole nel quartiere di Ponte Galeria vicino la Nuova Fiera di Roma, fuori dal Grande Raccordo Anulare a sud ovest del centro e si raggiunge preferibilmente attraverso la E 80 - Roma Fiumicino; sorge al confine con il Comune di Fiumicino nel territorio del Municipio 11. E' molto vicino all'aeroporto di Roma Fiumicino e al Parco Commerciale Da Vinci.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		