

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabio Pizzuti, nell'Esecuzione Immobiliare 685/2018 del R.G.E.

promossa da

BARCLAYS BANK PLC

Codice fiscale: 80123490155

Partita IVA: 04826660153

Via della Moscova n. 18

Milano (MI)

contro

Codice fiscale:***





SOMMARIO

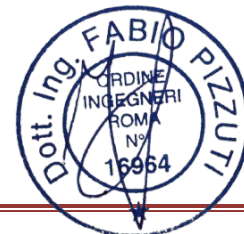
Incarico.....	1
Premessa	3
Descrizione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





INCARICO

All'udienza del 12/12/18 il sottoscritto Ing. Fabio Pizzuti, con studio in Via Giuseppe Cesare Abba 30 - 00141 - Roma (RM), email ingfabiopizzuti@gmail.com, PEC fabiopiz@pec.ording.roma.it, Tel. 3357534870, Fax 06 41 864223, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 9/1/19 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni facenti parte il lotto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, edificio Unico, scala Unica, piano 3°
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, interno B, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

L'appartamento oggetto di esecuzione, (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 672, Particella 428, sub 6, si trova in un'area periferica ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale nella frazione di Giardini di Corcolle. La zona rappresenta un'identità insediativa formatasi originariamente e abusivamente negli anni '60. La zona è servita da linee ATAC di collegamento e di servizi primari (farmacia, supermercato, scuole primarie ecc.)

Il bene oggetto di esecuzione, fa parte in uno stabile rivestito esternamente a cortina e costituito da unità abitative, servite da unica scala interna e senza ascensore.

Al piano terra, all'esterno, c'è una corte di accesso perimetrale chiusa da un cancello elettrico con da dove si può accedere anche al magazzino, di proprietà dell'esecutato e facente parte della consistenza pignorata.

L'appartamento, posto al piano 3°, è costituito da un ingresso/disimpegno, due camere una cucina e un bagno. Completano la consistenza dell'immobile due balconi con affacci opposti.

Le rifiniture sono di tipo economico e sono costituite da elementi in monocottura (pavimenti e rivestimenti bagno). Le pareti sono a rifinite con tinteggiatura tradizionale.

L'appartamento è servito alimentazione idrica, elettrica e impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a GAS, e da impianto di CDZ ad aria tipo split.

Lo stato conservativo generale risulta essere discreto.

La vendita non risulta soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA





Il locale (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 672, Particella 428, via Monteprandone, 51 - piano T), fa parte dello stabile di via Monteprandone 51. L'accesso avviene dallo stesso civico; l'ingresso è chiuso da una serranda.

La vendita del bene non risulta soggetta ad IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, edificio Unico, scala Unica, piano 3° interno 4
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, interno B, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

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 MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

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

- *** (Proprietà 1/1)

La titolarità dell'immobile è derivante da atto di compravendita - Trascrizione del 29/05/2013 - Registro Particolare 39932 Registro Generale 53112 - Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 146058/17476 del 16/05/2013

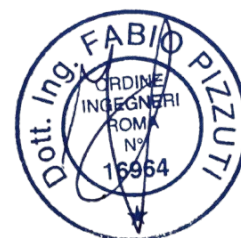
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

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

- *** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ***





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

- *** (Proprietà 1/1)

La titolarità dell'immobile deriva da atto di compravendita: TRASCRIZIONE del 29/05/2013 - Registro Particolare 39932 Registro Generale 53112 - Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 146058/17476 del 16/05/2013

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

L'appartamento confina con vano scala comune allo stabile, affaccio su via Monteprandone e su corte condominiale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

Il locale magazzino, posto al piano terra, con accesso da area comune confina con vano scala e corte interna. Il locale affaccia su via Monteprandone e corte condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

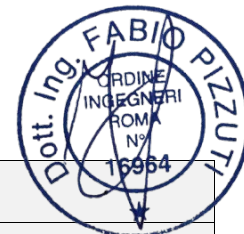
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,90 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	33,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	0,00 m	Terra





Totale superficie convenzionale:	37,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	37,00 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

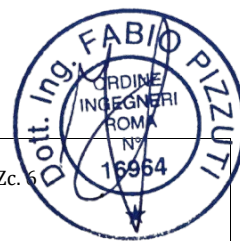
CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 01/01/1992	Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/1985 DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 08/11/1985 in atti dal 24/12/1999 (n. 104249/1985) Indirizzo , VIA MONTEPRANDONE n. 51 piano: 3 interno: 4; Notifica - Partita 406131 Mod.58	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5
Dal 08/11/1985 al 09/05/1992	Situazione degli intestati dal 08/11/1985 * * * * * *	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Sub. 6 Categoria A2
Dal 01/01/1992 al 26/01/2004	Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Indirizzo , VIA MONTEPRANDONE n. 51 piano: 3 interno: 4; Notifica - Partita 406131 Mod.58	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 488,05 Piano Terzo
Dal 09/05/1992 al 05/07/2005	Situazione degli intestati dal 09/05/1992: * * * * Proprieta` per 1/1 fino al 05/07/2005 DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 09/05/1992 protocollo n. RM0288741 Voltura in atti dal 20/04/2005 Repertorio n.: 32987 Rogante: SCUCIMARRA	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Sub. 6 Categoria A2

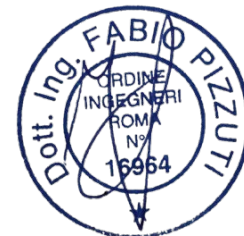
ASTE
GIUDIZIARIE.it





Dal 26/01/2004 al 26/01/2005	<p>Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/2004.</p> <p>VARIAZIONE del 26/01/2004 protocollo n. 54926 in atti dal 26/01/2004 ESATTA RAPPRESENT. GRAFICA (n. 2475.1/2004) Indirizzo , VIA MONTEPRANDONE n. 51 piano: 3 interno: 4;</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 488,05 Piano Terzo</p>
Dal 26/01/2005 al 09/11/2015	<p>Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/2005.</p> <p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2005 protocollo n. RM0060155 in atti dal 26/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6937.1/2005) Indirizzo , VIA MONTEPRANDONE n. 51 piano: 3 interno: 4; Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 488,05 Piano Terzo</p>
Dal 05/07/2005 al 16/05/2013	<p>Situazione degli intestati dal 05/07/2005</p> <p>***</p> <p>* - Proprieta` per 1/1 fino al 16/05/2013 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/07/2005 Repertorio n.: 47389 Rogante: ROSSI FRANCO - COMPRAVENDITA (n. 53499.1/2005)</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Sub. 6 Categoria A2</p>
Dal 16/05/2013 al 26/08/2019	<p>Situazione degli intestati dal 16/05/2013:</p> <p>***</p> <p>* - Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/05/2013 Repertorio n.: 146058 Rogante: GALLELLI DOMENICO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 39932.1/2013)</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Sub. 6 Categoria A2</p>
Dal 09/11/2015 al 27/02/2019	<p>INTESTATO A:</p> <p>***</p> <p>Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo VIA MONTEPRANDONE n. 51 piano: 3 interno: 4; Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 73 mq Rendita € 488,05 Piano Terzo</p>



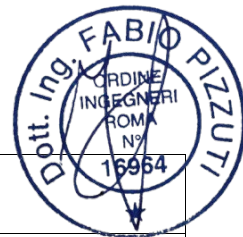


I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1987 al 11/11/2004	Situazione degli intestati dal 05/12/1987 * * * * * * DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/12/1987 in atti dal 24/12/1999 Registrazione: PER VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (DA GARAGE A NEGOZIO) DEL SUB 8 INESISTENTE (n. 132295/1987)	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428 Categoria C1 Superficie catastale 28,00 mq Piano Terra
Dal 11/11/2004 al 21/04/2005	Situazione degli intestati dal 11/11/2004: * * * fino al 21/04/2005 * * * Proprietà per 1/2 fino al 21/04/2005 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/11/2004 protocollo n. RM0829195 in atti dal 11/11/2004 Registrazione: COMMERCIALE-MAGAZZINO (n. 83245.1/2004)	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Zc. 6 Categoria C1 Superficie catastale 28,00 mq Rendita € 581,32 Piano Terra
Dal 21/04/2005 al 05/07/2005	Situazione degli intestati dal 21/04/2005. * * * Proprietà per 1/1 fino al 05/07/2005 DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INSTATAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/04/2005 protocollo n. RM0295875 in atti dal 21/04/2005 Registrazione: Sede: ISTANZA CONTACT CENTER N. 3103837/2005 (n. 24868.1/2005)	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 28,00 mq Rendita € 581,32 Piano Terra
Dal 05/07/2005 al 16/05/2013	Situazione degli intestati dal 05/07/2005 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/07/2005 Repertorio n.: 47389 Rogante: ROSSI FRANCO Sede: ALATRI Registrazione:	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 528, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 28,00 mq Rendita € 581,32 Piano Terra





	Sede: COMPRAVENDITA (n. 53499.1/2005)	
Dal 16/05/2013 al 26/08/2019	Situazione degli intestati dal 16/05/2013*** Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni. DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/05/2013 Repertorio n.: 146058 Rogante: GALLELLI DOMENICO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 39932.1/2013)	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 428, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8 Superficie catastale 28,00 mq Rendita € 96,89 Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	672	428	6	6	A2	5	3,5	73 mq	488,05 €	Terzo	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

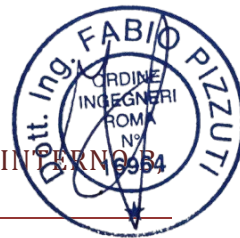
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	672	428	504	6	C2	8		28,00 mq	96,89 €	Terra	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it





BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

Si segnala che in sede di accesso peritale non si è potuto accedere all'interno del locale magazzino in quanto il soggetto esecutato e proprietario, ha riferito di un problema di natura tecnica che rendeva impossibile l'apertura della serranda di accesso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

Lo stato conservativo può considerarsi discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

Nello stabile in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione non risulta essere stato costituito un condominio e non vi è regolamento condominiale. Le parti comuni che è stato possibile constatare sono gli accessi comuni, la corte esterna perimetrale e la scala.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

Pur non avendo avuto la possibilità di accesso di sede di sopralluogo, a causa di un guasto alla serranda di accesso posta all'ingresso del locale si può assumere, stante la collocazione ed esaminata la documentazione prodotta, che il magazzino non ha parti comuni con le altre unità immobiliari dello stabile se non gli accessi comuni, la corte esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3° INT. 4

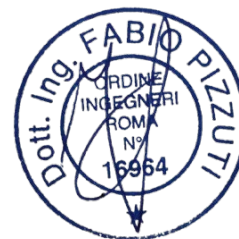
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

Non sono state rilevate servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°





Le caratteristiche dell'appartamento oggetto di esecuzione risultano essere:

Tripla esposizione su tutti i lati con affacci: Nord, Ovest, Sud;

Altezza interna utile m. 2,90;

Strutture verticali in muratura mista (elementi portanti e CA e tramezzature interne in laterizio)

Copertura a falde in CLS;

Manto di copertura in tegole;

Pareti esterne con rivestimento a cortina; pareti interne con rifinitura liscia e tinteggiatura a colore.

Pavimentazione e rivestimenti interni con elementi in monocottura:

Infissi esterni costituiti da serrande in PVC ed interni in legno ad anta battente. Le porte sono in legno tamburato.

La scala interna, di accesso comune, presenta un rivestimento in marmo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo e impianto CDZ - tipo split. Non sono state fornite le relative certificazioni di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

L'immobile risulta essere occupato/utilizzato dal debitore esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

In sede di accesso peritale il proprietario e soggetto esecutato, ha dichiarato l'occupazione e l'utilizzo del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

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 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

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 MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 29/05/2013
Reg. gen. 53116 - Reg. part. 7323
Importo: € 142.500,00
Capitale: € 95.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 09/07/2005
Reg. gen. 91704 - Reg. part. 53499
- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 28/02/2006
Reg. gen. 22384 - Reg. part. 12855
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 29/05/2013
Reg. gen. 53112 - Reg. part. 39932
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 07/05/2018
Reg. gen. 50383 - Reg. part. 35660

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 29/05/2013
Reg. gen. 53116 - Reg. part. 7323
Importo: € 142.500,00
Capitale: € 95.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 09/07/2005
Reg. gen. 91704 - Reg. part. 53499
- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 28/02/2006
Reg. gen. 22384 - Reg. part. 12855
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 29/05/2013
Reg. gen. 53112 - Reg. part. 39932
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 07/05/2018
Reg. gen. 50383 - Reg. part. 35660

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

I beni oggetto di esecuzione risultano in regola con la normativa urbanistica in quanto, per lo stabile in cui sono ubicati sono state concesse autorizzazioni urbanistiche in sanatoria come da allegati richiesti con vari accessi presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Roma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA





L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 31/08/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 17/07/2019 e 18/09/2019, sono stati effettuati gli accessi agli atti presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizio. In particolare è stata richiesta copia di una delle domande di condono citate nell'atto di compravendita e, ricostruendo a ritroso la cronistoria dell'intero stabile di via Monteprandone 51 è risultato che per l'appartamento, oggetto di esecuzione, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria protocollata al n. 28688 del 1987 e per la stessa è stata ritirata la concessione in sanatoria n. 329218 del 22 settembre 2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato fornito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto ha proceduto con la redazione ed inoltro della Certificazione APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 3°

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPRANDONE N. 51, INTERNO B, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri Condominiali;

Non risulta essere presente un regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, edificio Unico, scala Unica, piano 3° interno 4.
L'appartamento oggetto di esecuzione, (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 672, Particella 428, sub 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, superficie catastale tot: 73 mq - totale escluse aree scoperte 69 mq, R.C.E. 488,05), si trova in un'area periferica posta sul lato sud del ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale nella frazione di Giardini di Corcolle. Si tratta di una identità insediativa formatasi originariamente e abusivamente negli anni '60. La zona è servita da linee



ATAC di collegamento e di servizi primari (farmacia, supermercato, scuole primarie ecc.). Il bene oggetto di esecuzione, fa parte in uno stabile rivestito esternamente a cortina e costituito da 6 unità abitative, servite da unica scala interna e senza ascensore. Al piano terra, all'esterno, c'è una corte di accesso perimetrale chiusa da un cancello elettrico, di delimitazione con via Monteprandone, con ingresso alla cantina di proprietà dell'esecutato e facente parte della consistenza pignorata. L'appartamento, a seguito di accesso, risulta posto al piano 3° ed è costituito da un ingresso/disimpegno, due camere una cucina e un bagno. Completano la consistenza dell'immobile due balconi con affacci opposti. Le rifiniture sono di tipo economico costituite da elementi in monocottura (pavimenti e rivestimenti bagno). Le pareti sono a rifiniture con tinteggiatura tradizionale. L'appartamento è servito alimentazione idrica, elettrica e impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a GAS, e da impianto di CDZ ad aria tipo split. Lo stato conservativo generale risulta essere discreto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 428, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2

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

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, interno B, piano Terra. Il locale (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 672, Particella 428, sub 504, zona cens. 6, categoria C/2, classe 8, consistenza 28 mq, superficie catastale 37 mq, R.C. 96,89, via Monteprandone, 51 - piano T), fa parte dello stabile di via Monteprandone 51. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il lotto oggetto di esecuzione, costituito da un appartamento ad uso abitativo e da un magazzino, è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto della superficie commerciale, moltiplicata per i prezzi medi di mercato applicati nella zona ove esso è ubicato.

Per la valutazione si è tenuto conto, inoltre, della posizione, della qualità, delle caratteristiche architettonico/urbanistiche della zona, dello stato manutentivo e della capacità di produrre reddito. Il valore di stima prodotto deve intendersi come valore unico complessivo dato dalla somma dei singoli valori dei due cespiti pignorati: un appartamento e un magazzino in quanto considerati complementari. Pertanto, per quanto sopra rappresentato ed a seguito di indagine di mercato effettuata sulle agenzie immobiliari di zona, dal listino Borsa Immobiliare e dalla banca dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio, si è constatato che il costo mq, per immobili simili, varia da €/mq 1.250,00 a €/mq 1.650,00 e quindi il valore che si è ritenuto congruo applicare per lotto pignorato è così determinato:

$$(1.250,00 + 1.650,00)/2 = € 1.450,00$$

Per la stima del bene **n. 2 - il Magazzino, facente parte del lotto**, si è ritenuto congruo applicare una percentuale del 20%, sul valore medio di mercato dell'appartamento e, pertanto, il valore €/mq viene così determinato:

$$(1.450,00 * 0,20) = 290,00 \text{ (valore metro quadro del magazzino)}$$





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, edificio Unico, scala Unica, piano 3°	73,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 105.850,00	100,00%	€ 105.850,00
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, interno B, piano Terra	37,00 mq	290,00 €/mq	€ 10.730,00	100,00%	€ 10.730,00
Valore di stima:					€ 116.580,00

Valore di stima del lotto: € 116.580,00

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 1/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fabio Pizzuti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

Destinazione urbanistica: Il lotto oggetto di esecuzione risulta in regola con la normativa urbanistica in quanto, per lo stabile in cui è allocato sono state concesse autorizzazioni urbanistiche in sanatoria come da allegati richiesti, con vari accessi, all'ufficio special condono del Comune di Roma.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, edificio Unico, scala Unica, piano 3°

L'appartamento oggetto di esecuzione, (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 672, Particella 428, sub 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, superficie catastale tot: 73 mq - totale escluse aree scoperte 69 mq, R.C.E. 488,05), si trova in un'area periferica posta sul lato sud del ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale nella frazione di Giardini di Corcolle. Si tratta di una identità insediativa formatasi originariamente e abusivamente negli anni '60. La zona è servita da linee ATAC di collegamento e di servizi primari (farmacia, supermercato, scuole primarie ecc.) Il bene oggetto di esecuzione, fa parte in uno stabile rivestito esternamente a cortina e costituito da 6 unità abitative, servite da unica scala interna e senza ascensore. Al piano terra, all'esterno, c'è una corte di accesso perimetrale chiusa da un cancello elettrico, di delimitazione con via Monteprandone. L'appartamento, a seguito di accesso, risulta posto al piano 3° ed è costituito da un ingresso/disimpegno, due camere una cucina e un bagno. Completano la consistenza dell'immobile due balconi con affacci opposti. Le rifiniture sono di tipo economico costituite da elementi in monocottura (pavimenti e rivestimenti bagno). Le pareti sono a rifinite con tinteggiatura tradizionale. L'appartamento è servito alimentazione idrica, elettrica e impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a GAS, e da impianto di CDZ ad aria tipo split. Lo stato conservativo generale risulta essere discreto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, interno B, piano Terra Il locale (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 672, Particella 428, sub 504, zona cens. 6, categoria C/2, classe 8, consistenza 28 mq, superficie catastale 37 mq, R.C. 96,89, via Monteprandone, 51 - piano T), fa parte dello stabile di via Monteprandone 51. L'accesso avviene dallo stesso civico; l'ingresso è chiuso da una serranda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 428, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 685/2018 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, edificio Unico, scala Unica, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 428, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può considerarsi discreto.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione, (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 672, Particella 428, sub 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, superficie catastale tot: 73 mq – totale escluse aree scoperte 69 mq, R.C.E. 488,05), si trova in un'area periferica al ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale nella frazione di Giardini di Corcolle. Si tratta di una identità insediativa formatasi originariamente e abusivamente negli anni '60. La zona è servita da linee ATAC di collegamento e di servizi primari (farmacia, supermercato, scuole primarie ecc.). Il bene oggetto di esecuzione, fa parte in uno stabile rivestito esternamente a cortina e costituito da 4 unità abitative, servite da unica scala interna e senza ascensore. Al piano terra, all'esterno, c'è una corte di accesso perimetrale chiusa da un cancello elettrico, di delimitazione con via Monteprandone. L'appartamento, a seguito di accesso, risulta posto al piano 3° ed è costituito da un ingresso/disimpegno, due camere una cucina e un bagno. Completano la consistenza dell'immobile due balconi con affacci opposti. Le rifiniture sono di tipo economico costituite da elementi in monocottura (pavimenti e rivestimenti bagno). Le pareti sono a rifinite con tinteggiatura tradizionale. L'appartamento è servito alimentazione idrica, elettrica e impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a GAS, e da impianto di CDZ ad aria tipo split. Lo stato conservativo generale risulta essere discreto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato/utilizzato dal debitore esecutato.		
Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monteprandone n. 51, interno B, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 428, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	37,00 mq
Descrizione:	Il locale (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 672, Particella 428, sub 504, zona cens. 6, categoria C/2, classe 8, consistenza 28 mq, superficie catastale 37 mq, R.C. 96,89, via Monteprandone, 51 - piano T), fa parte dello stabile di via Monteprandone 51. L'accesso avviene dallo stesso civico; l'ingresso è chiuso da una serranda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In sede di accesso peritale il proprietario, e soggetto esecutato, ha sostenuto l'occupazione e l'utilizzo del bene.		

