
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carmazzi Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 2145/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2145/2017 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 175.950,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 15/11/2018, il sottoscritto Arch. Carmazzi Carolina, con studio in Via Maffeo Pantaleoni, 25 - 00191 - Roma (RM), email arch.carmazzi@fastwebnet.it, PEC c.carmazzi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA n. 61/B , piano 1-2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via di Torrenova n.61/B, piano primo e secondo, è situato nell'area suburbana Est del comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana/Torre Angela (Via Del Torraccio Di Torrenova), codice zona: E15 e Microzona:157, ed è delimitata dalla Via Casilina, dal Grande Raccordo Anulare, dalla Via di Tor Bella Monica e da Viale Duilio Cambellotti. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalle stazioni della metro C Torrenova e Torre Angela. Oltre a varie attività commerciali nelle vicinanze sono situati il Policlinico di Tor Vergata, l'Università degli studi di Roma "Tor Vergata", il centro commerciale "Le Torri" e vari servizi pubblici e privati. L'edilizia residenziale di questa zona è costituita da edifici a bassa e media intensità abitativa, con fabbricati di due e tre piani, prevalentemente a tipologia di abitazioni di tipo economico realizzati perlopiù nella stessa epoca e con le medesime caratteristiche architettoniche. L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è costituito da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, ed è stato realizzato intorno agli anni '65 in assenza di regolare Licenza edilizia, ma per esso è stata presentata, all'ufficio speciale condono edilizio del comune di Roma, domanda di concessione in sanatoria in data 20.03.1986 protocollo n. 214334, anche se non risulta ancora rilasciata la relativa concessione in sanatoria. L'edificio è stato realizzato con struttura verticale portante in muratura di tufo e con struttura orizzontale, solai in cemento armato e laterizi. La copertura del fabbricato è piana a terrazzo. Si accede all'immobile in oggetto da Via di Torrenova, mediante un cortile esterno ed un portone in ferro e vetro, posto sul lato sinistro entrando nel cortile. Il fabbricato è dotato di corpo scala comune ma privo di ascensore. I prospetti dell'edificio sono allo stato rustico, rifiniti con intonaco. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di normale livello. L'immobile oggetto di procedura ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione. Attraverso la scala interna comune, che collega verticalmente i vari piani, si giunge al portone dell'unità immobiliare che è costituito da due piani: il piano primo è formato da un soggiorno, da una cucina, da una camera da letto, da un corpo scala e da un balcone; il piano secondo è costituito, da un disimpegno, da due camere da letto, da uno studio, da un servizio e da un balcone. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di livello normale. Le rifiniture ed i materiali utilizzati sono risultati alquanto vetusti; la pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con mattonelle di varie dimensioni e colorazioni, e con vari tipi di decorazioni. Gli infissi esterni (finestre e portafinestra) sono di vari materiali (perlopiù in ferro) e dotati di tapparelle in pvc ed alcuni di grate in ferro di sicurezza. Gli infissi interni, le porte, sono in essenza lignea. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, e termico. Il riscaldamento dell'appartamento è autonomo con caldaia "Ariston" e con vari corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'immobile. La medesima caldaia è utilizzata anche per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Durante l'accesso in loco non è stata esibita alcuna certificazione relativa alla conformità dei vari impianti, elettrico, idrico e termico e neppure la certificazione

energetica APE.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA n. 61/B , piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Casa Comunale Via Petroselli n. 50
00186 - Roma (RM)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Casa Comunale Via Petroselli n. 50
00186 - Roma (RM)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI



L'immobile confina con il pianerottolo e vano scala comune, con distacco su proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,79 mq	55,25 mq	1,00	55,25 mq	3,10 m	1
Abitazione	45,31 mq	55,90 mq	1,00	55,90 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	6,40 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				113,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,85 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1990 al 06/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1020, Part. 156, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,31 Piano 1-2
Dal 06/02/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1020, Part. 156, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,31 Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 02/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1020, Part. 156, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1-2
Dal 02/08/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1020, Part. 156, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 21/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1020, Part. 156, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 115 m ² ; Totale escluse aree scoperte: 112 m Rendita € 766,94 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	1020	156	502	6	A2	5	5,5 vani	Totale: 115 m ² ; Totale escluse aree scoperte: 112 m	766,94	1-2	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato in loco non è conforme alla planimetria catastale presentata al N.C.E.U. protocollo n. 99709 del 11.12.1990. Le difformità riscontrate sono al piano primo relative alla demolizione del tramezzo di separazione tra ingresso e soggiorno, e della relativa porta, e la nuova costruzione di un tramezzo nel soggiorno con porta per la creazione di una camera da letto. Inoltre al piano secondo nella parete del servizio confinante con altra proprietà è stata rilevata una risega nella muratura per cm 97 di lunghezza.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da riportare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato in normali condizioni d'uso, anche se necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto per il rifacimento delle finiture di pareti e soffitti e per il rifacimento degli impianti al fine di renderli conformi alla normativa vigente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato con struttura verticale portante in muratura di tufo e con struttura orizzontale, solai, in cemento armato e laterizi. La copertura del fabbricato è piana a terrazzo. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione ed è esposto in parte a Sud-Est ed in parte a Nord-Ovest. Il medesimo ha al piano primo un'altezza utile interna netta di ml 3,10, ed al piano secondo di ml 3,00, ed è costituito al piano primo da un soggiorno, da una cucina, da una camera da letto, da un corpo scala e da un balcone; al piano secondo, da un disimpegno, da due camere da letto, da uno studio, da un servizio e da un balcone. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di livello normale. Le rifiniture ed i materiali utilizzati sono alquanto vetusti; la pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con mattonelle di varie dimensioni e colorazioni, e con vari tipi di decorazioni. Gli infissi esterni (finestre e portafinestra) sono di vari materiali e dotati di tapparelle in pvc. Gli infissi interni, le porte, sono in essenza lignea. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, e termico. Il riscaldamento dell'appartamento è autonomo con caldaia "Ariston" e con vari corpi scaldanti posti nei vari ambienti. La medesima caldaia è utilizzata anche per

il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Durante l'accesso in loco non è stata esibita alcuna certificazione relativa alla conformità dei vari impianti, elettrico, idrico e termico e né la certificazione energetica APE.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/08/2017
- Scadenza contratto: 31/07/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1991 al 02/08/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT.SSA LAURA GIULIANI	06/02/1991	12796	1531
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/02/1991	18745	12325
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2006 al 21/12/2018	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT.SSA LOREDANA BOCCA	02/08/2006	15159	10054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/08/2006	108994	65871

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 09/08/2006
Reg. gen. 108995 - Reg. part. 29099
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Dott.ssa Loredana Bocca
Data: 02/08/2006
N° repertorio: 15160
N° raccolta: 10055

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 11/12/2017
Reg. gen. 143132 - Reg. part. 97184
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a

carico della procedura, consiste nel corrispondere per ogni formalità da cancellare, per ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti) gli importi di Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) € 59,00 (imposta di bollo) € 35,00 (tassa ipotecaria), per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, l'onere è di € 35,00.



NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato l'edificio, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nelle zone omogenee B, in "Città da ristrutturare" in Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; nella carta della qualità per l'area in oggetto non è riportata alcuna prescrizione.

L'area è individuata nel PRG in Roma-Zone omogenee B. Nel PTPR alla Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; alla Tavola B - Beni Paesaggistici - Aree Urbanizzate. Nel PTPR alla Tavola B - Beni Paesaggistici - aree urbanizzate. Nel Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) l'area è individuata nel Sistema Insediativo Morfologico - Struttura Costruzione Insediative Urbane Complesse ed Elementari - Campo Preferenziale di Organizzazione degli Insediamenti. Nella Base cartografica- PRG previsioni - Insediamenti Residenziali ed Insediamenti produttivi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo protocollato all'ufficio condono del comune di Roma si evince che l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato intorno agli anni '65 in assenza di regolare Licenza edilizia, ma per esso è stata presentata, all'ufficio speciale condono edilizio del comune di Roma, domanda di concessione in sanatoria in data 20.03.1986 protocollo n. 214334, anche se non risulta ancora rilasciata la relativa concessione in sanatoria.

Come riferito dal tecnico dell'ufficio condono edilizio la pratica di domanda di concessione in sanatoria risulta ferma dal 06.06.2012 in quanto non risulta lavorata ed inoltre manca la documentazione relativa alla relazione descrittiva e stato delle opere.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di procedura e la planimetria catastale, presentata al N.C.E.U. protocollo n. 99709 del 11.12.1990, contenuta anche nella domanda di concessione in sanatoria protocollo n. 214334 del 20.03.1986 reperita presso l'ufficio condono del comune di Roma. Le difformità riscontrate sono state rilevate al piano primo e sono relative alla demolizione del tramezzo di separazione tra ingresso e soggiorno, e della relativa porta e la nuova costruzione di un tramezzo nel soggiorno con porta per la creazione di una camera da letto. Inoltre al piano secondo nella parete del servizio confinante con altra proprietà è stata rilevata una risega nella muratura per cm 97 di lunghezza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile risalire agli eventuali oneri condominiali. Gli occupanti dell'immobile, hanno riferito che le parti comuni del fabbricato non sono regolate da un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA n. 61/B , piano 1-2
L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via di Torrenova n.61/B, piano primo e secondo, è situato nell'area suburbana Est del comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana/Torre Angela (Via Del Torraccio Di Torrenova), codice zona: E15 e Microzona:157, ed è delimitata dalla Via Casilina, dal Grande Raccordo Anulare, dalla Via di Tor Bella Monica e da Viale Duilio Cambellotti. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalle stazioni della metro C Torrenova e Torre Angela. Oltre a varie attività commerciali nelle vicinanze sono situati il Policlinico di Tor Vergata, l'Università degli studi di Roma "Tor Vergata", il centro commerciale "Le Torri" e vari servizi pubblici e privati. L'edilizia residenziale di questa zona è costituita da edifici a bassa e media intensità abitativa, con fabbricati di due e tre piani, prevalentemente a tipologia di abitazioni di tipo economico realizzati perlopiù nella stessa epoca e con le medesime caratteristiche architettoniche. L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è costituito da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, ed è stato realizzato intorno agli anni '65 in assenza di regolare

Licenza edilizia, ma per esso è stata presentata, all'ufficio speciale condono edilizio del comune di Roma, domanda di concessione in sanatoria in data 20.03.1986 protocollo n. 214334, anche se non risulta ancora rilasciata la relativa concessione in sanatoria. L'edificio è stato realizzato con struttura verticale portante in muratura di tufo e con struttura orizzontale, solai in cemento armato e laterizi. La copertura del fabbricato è piana a terrazzo. Si accede all'immobile in oggetto da Via di Torrenova, mediante un cortile esterno ed un portone in ferro e vetro, posto sul lato sinistro entrando nel cortile. Il fabbricato è dotato di corpo scala comune ma privo di ascensore. I prospetti dell'edificio sono allo stato rustico, rifiniti con intonaco. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di normale livello. L'immobile oggetto di procedura ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione. Attraverso la scala interna comune, che collega verticalmente i vari piani, si giunge al portone dell'unità immobiliare che è costituito da due piani: il piano primo è formato da un soggiorno, da una cucina, da una camera da letto, da un corpo scala e da un balcone; il piano secondo è costituito, da un disimpegno, da due camere da letto, da uno studio, da un servizio e da un balcone. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di livello normale. Le rifiniture ed i materiali utilizzati sono risultati alquanto vetusti; la pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con mattonelle di varie dimensioni e colorazioni, e con vari tipi di decorazioni. Gli infissi esterni (finestre e portafinestra) sono di vari materiali (perlopiù in ferro) e dotati di tapparelle in pvc ed alcuni di grate in ferro di sicurezza. Gli infissi interni, le porte, sono in essenza lignea. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, e termico. Il riscaldamento dell'appartamento è autonomo con caldaia "Ariston" e con vari corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'immobile. La medesima caldaia è utilizzata anche per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Durante l'accesso in loco non è stata esibita alcuna certificazione relativa alla conformità dei vari impianti, elettrico, idrico e termico e neppure la certificazione energetica APE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 156, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima finale del bene: € 175.950,00

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $Vimm = Sc \times Vmq$ ($Vimm$ = valore medio dell'immobile ordinario, Sc = sup. commerciale) \ (Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$ dove Va = valore specifico dell'immobile in stima, $k1 \dots kn$ coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima dell'immobile sono stati inclusi, gli importi relativi alle opere necessarie per il rifacimento degli impianti al fine di renderli conformi alla normativa vigente, e per la redazione del certificato energetico (APE) (Euro 15.000,00), e gli oneri per la definizione della pratica di concessione in sanatoria (Euro 3000,00) e per la successiva pratica edilizia e catastale per sanare lo stato dei luoghi (Euro 2700,00). Comunque sia si ritiene opportuno eseguire inoltre la riduzione del valore di mercato del 15% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.) e per l'occupazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA n. 61/B , piano 1-2	113,85 mq	2.000,00 €/mq	€ 227.700,00	100,00	€ 227.700,00
Valore di stima:					€ 227.700,00

Valore di stima: € 227.700,00

Detratti - € 20.700,00 (opere di rifacimento impianti, pratiche edilizie e catastali)

Valore di stima: € 207.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 175.950,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 23/04/2019

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA E GIURAMENTO ESPERTO STIMATORE
- ✓ N° 2 Altri allegati - MODULO DELL'ESPERTO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART.173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C.
- ✓ N° 3 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO IN LOCO
- ✓ N° 4 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO IN LOCO PRIVACY
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 7 Altri allegati - PIANTA DELLO STATO DI FATTO PIANO 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - PIANTA DELLO STATO DI FATTO PIANO 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - PRG
- ✓ N° 10 Altri allegati - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DI PRG
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 12 Altri allegati - DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA
- ✓ N° 13 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 14 Altri allegati - INDAGINE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 15 Altri allegati - LETTERA DI TRASMISSIONE DELLA BOZZA PRELIMINARE DI ESPERTO STIMATORE ALLE PARTI DI CAUSA
- ✓ N° 16 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA n. 61/B, piano 1-2
L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via di Torrenova n.61/B, piano primo e secondo, è situato nell'area suburbana Est del comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana/Torre Angela (Via Del Torraccio Di Torrenova), codice zona: E15 e Microzona:157, ed è delimitata dalla Via Casilina, dal Grande Raccordo Anulare, dalla Via di Tor Bella Monica e da Viale Duilio Cambellotti. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalle stazioni della metro C Torrenova e Torre Angela. Oltre a varie attività commerciali nelle vicinanze sono situati il Policlinico di Tor Vergata, l'Università degli studi di Roma "Tor Vergata", il centro commerciale "Le Torri" e vari servizi pubblici e privati. L'edilizia residenziale di questa zona è costituita da edifici a bassa e media intensità abitativa, con fabbricati di due e tre piani, prevalentemente a tipologia di abitazioni di tipo economico realizzati perlopiù nella stessa epoca e con le medesime caratteristiche architettoniche. L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è costituito da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, ed è stato realizzato intorno agli anni '65 in assenza di regolare Licenza edilizia, ma per esso è stata presentata, all'ufficio speciale condono edilizio del comune di Roma, domanda di concessione in sanatoria in data 20.03.1986 protocollo n. 214334, anche se non risulta ancora rilasciata la relativa concessione in sanatoria. L'edificio è stato realizzato con struttura verticale portante in muratura di tufo e con struttura orizzontale, solai in cemento armato e laterizi. La copertura del fabbricato è piana a terrazzo. Si accede all'immobile in oggetto da Via di Torrenova, mediante un cortile esterno ed un portone in ferro e vetro, posto sul lato sinistro entrando nel cortile. Il fabbricato è dotato di corpo scala comune ma privo di ascensore. I prospetti dell'edificio sono allo stato rustico, rifiniti con intonaco. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di normale livello. L'immobile oggetto di procedura ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione. Attraverso la scala interna comune, che collega verticalmente i vari piani, si giunge al portone dell'unità immobiliare che è costituito da due piani: il piano primo è formato da un soggiorno, da una cucina, da una camera da letto, da un corpo scala e da un balcone; il piano secondo è costituito, da un disimpegno, da due camere da letto, da uno studio, da un servizio e da un balcone. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di livello normale. Le rifiniture ed i materiali utilizzati sono risultati alquanto vetusti; la pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con mattonelle di varie dimensioni e colorazioni, e con vari tipi di decorazioni. Gli infissi esterni (finestre e portafinestra) sono di vari materiali (perlopiù in ferro) e dotati di tapparelle in pvc ed alcuni di grate in ferro di sicurezza. Gli infissi interni, le porte, sono in essenza lignea. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, e termico. Il riscaldamento dell'appartamento è autonomo con caldaia "Ariston" e con vari corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'immobile. La medesima caldaia è utilizzata anche per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Durante l'accesso in loco non è stata esibita alcuna certificazione relativa alla conformità dei vari impianti, elettrico, idrico e termico e neppure la certificazione energetica APE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 156, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato l'edificio, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nelle zone omogenee B, in "Città da ristrutturare" in Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; nella carta della qualità per l'area in oggetto non è riportata alcuna prescrizione. L'area è individuata nel PRG in Roma-Zone omogenee B. Nel PTPR alla Tavola A -

Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; alla Tavola B - Beni Paesaggistici - Aree Urbanizzate. Nel PTPR alla Tavola B - Beni Paesaggistici - aree urbanizzate. Nel Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) l'area è individuata nel Sistema Insediativo Morfologico - Struttura Costruzione Insediativa Urbane Complesse ed Elementari - Campo Preferenziale di Organizzazione degli Insediamenti. Nella Base cartografica- PRG previsioni - Insediamenti Residenziali ed Insediamenti produttivi.

Prezzo base d'asta: € 175.950,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2145/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.950,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA n. 61/B , piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 156, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	113,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato in normali condizioni d'uso, anche se necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto per il rifacimento delle finiture di pareti e soffitti e per rendere gli impianti conformi alla normativa vigente.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via di Torrenova n.61/B, piano primo e secondo, è situato nell'area suburbana Est del comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana/Torre Angela (Via Del Torraccio Di Torrenova), codice zona: E15 e Microzona:157, ed è delimitata dalla Via Casilina, dal Grande Raccordo Anulare, dalla Via di Tor Bella Monica e da Viale Duilio Cambellotti. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalle stazioni della metro C Torrenova e Torre Angela. Oltre a varie attività commerciali nelle vicinanze sono situati il Policlinico di Tor Vergata, l'Università degli studi di Roma "Tor Vergata", il centro commerciale "Le Torri" e vari servizi pubblici e privati. L'edilizia residenziale di questa zona è costituita da edifici a bassa e media intensità abitativa, con fabbricati di due e tre piani, prevalentemente a tipologia di abitazioni di tipo economico realizzati perlopiù nella stessa epoca e con le medesime caratteristiche architettoniche. L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è costituito da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, ed è stato realizzato intorno agli anni '65 in assenza di regolare Licenza edilizia, ma per esso è stata presentata, all'ufficio speciale condono edilizio del comune di Roma, domanda di concessione in sanatoria in data 20.03.1986 protocollo n. 214334, anche se non risulta ancora rilasciata la relativa concessione in sanatoria. L'edificio è stato realizzato con struttura verticale portante in muratura di tufo e con struttura orizzontale, solai in cemento armato e laterizi. La copertura del fabbricato è piana a terrazzo. Si accede all'immobile in oggetto da Via di Torrenova, mediante un cortile esterno ed un portone in ferro e vetro, posto sul lato sinistro entrando nel cortile. Il fabbricato è dotato di corpo scala comune ma privo di ascensore. I prospetti dell'edificio sono allo stato rustico, rifiniti con intonaco. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di normale livello. L'immobile oggetto di procedura ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione. Attraverso la scala interna comune, che collega verticalmente i vari piani, si giunge al portone dell'unità immobiliare che è costituito da due piani: il piano primo è formato da un soggiorno, da una cucina, da una camera da letto, da un corpo scala e da un balcone; il piano secondo è costituito, da un disimpegno, da due camere da letto, da uno studio, da un servizio e da un balcone. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di livello normale. Le rifiniture ed i materiali utilizzati sono risultati alquanto vetusti; la pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con mattonelle di varie dimensioni e colorazioni, e con vari tipi di decorazioni. Gli infissi esterni (finestre e portafinestra) sono di vari materiali (perlopiù in ferro) e dotati di tapparelle in pvc ed alcuni di grate in ferro di sicurezza. Gli infissi interni, le porte, sono in essenza lignea. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, e termico. Il riscaldamento dell'appartamento è autonomo con caldaia "Ariston" e con vari corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'immobile. La medesima caldaia è utilizzata anche per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Durante l'accesso in loco non è stata esibita alcuna certificazione relativa alla conformità dei vari impianti, elettrico, idrico e termico e neppure la certificazione energetica APE.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 09/08/2006

Reg. gen. 108995 - Reg. part. 29099

Importo: € 320.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Rogante: Notaio Dott.ssa Loredana Bocca

Data: 02/08/2006

N° repertorio: 15160

N° raccolta: 10055



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 11/12/2017

Reg. gen. 143132 - Reg. part. 97184

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

