
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tempestini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 960/2016 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 960/2016 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 269.413,29	14

INCARICO

All'udienza del 16/11/2019, il sottoscritto Arch. Tempestini Giovanni, con studio in Via Crosia ,18 - 00178 - Roma (RM), email gda@studioarchitettitempestini.it, PEC g.tempestini@pec.archrm.it, Tel. 06 71 88 343, Fax 06 71 299 093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2019 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) - Viale Angelico , 70, interno 33, piano 8

DESCRIZIONE

Immobile ad uso abitativo composto da ingresso, N°2 camere, ripostiglio , bagno e cucina e balcone . Il quartiere ove è ubicato l'immobile è da considerarsi commercialmente pregiato . Infatti oltre ad essere fornito di ogni servizio gode della vicinanza dei tribunali sia penale che civile che rendono l'immobile ricercato sia per la vendita che per l'affitto.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia è stato edificato a metà degli anni trenta e risulta in buono stato di mantenimento è dotato di riscaldamento centralizzato, le scale sono in marmo , l'ingresso condominiale denota una certa cura costruttiva , ma non sono presenti ausili per disabili per l'accesso all'ascensore.

L'appartamento è situato al piano ottavo dell'edificio. Dei suoi ambienti solo il soggiorno si affaccia su viale Angelico, le altre camere si affacciano nella vasta corte retrostante comune a più fabbricati. L'appartamento risulta molto luminoso.

Entrando nell'appartamento si accede ad un vasto ingresso che connette tutti gli ambienti . Nell'ingresso è presente un'armadio a muro di forma irregolare. Procedendo a destra troviamo il soggiorno , mentre di fronte il ripostiglio e la cucina . A sinistra entrando nell'appartamento troviamo la camera da letto ed il bagno.

L'appartamento è in buono stato manutentivo. Sono evidenti opere di rifacimento sia del bagno che della cucina come di tutte le pavimentazioni risalenti probabilmente a circa dieci anni.

Gli impianti sono funzionanti , ma privi di ogni certificazione.

Le dimensioni più significative degli ambienti sono: ingresso: ml.3,64 x ml.2,50; soggiorno:ml.5,19 x ml.3,46; ripostiglio : ml 1,99x ml 1,80 ; cucina : ml.4,94 x ml 2,03; bagno : ml 1,48 x ml 3,95 ;Camera : ml5,03 x ml. 3,25 ; Balcone ml. 3,35 x ml. 0,90.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Angelico , 70, interno 33, piano 8

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina con Viale Angelico , corte interna, scala condominiale , appartamento int. 32 , salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,59 mq	75,42 mq	1,00	75,42 mq	3,16 m	8
Balcone scoperto	3,02 mq	3,02 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	8
Totale superficie convenzionale:				76,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,17 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1939 al 27/06/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 397, Part. 22, Sub. 68, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 1,63 Piano 8
Dal 27/06/1979 al 02/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 397, Part. 22, Sub. 68, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 1,63 Piano 8
Dal 02/02/2000 al 30/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 397, Part. 22, Sub. 68, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 919,29 Piano 8
Dal 30/07/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 397, Part. 22, Sub. 68, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 919,29

		Piano 8
Dal 09/11/2015 al 25/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 397, Part. 22, Sub. 68, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 919,29 Piano 8

In catasto in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	397	22	68		A3	4	4 vani	76 mq	919,29 €		

Corrispondenza catastale

La pianta catastale corrisponde ai luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, anche grazie alla cura e pulizia degli attuali inquilini, per cui risulta abitabile dopo una semplice imbiancatura degli ambienti. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, ma non di recente fattura e non rispondono alle attuali richieste di isolamento termico. Gli infissi interni risultano funzionanti, ma ormai sono in stato deteriorato e denunciano tutti i loro anni. I pavimenti e rivestimenti sono stati oggetto di rifacimento in tempi non recentissimi, e sono in buono stato. Gli impianti risultano funzionanti, ma sono privi di ogni certificazione. Nella camera da letto è presente una lesione alla muratura che a detta degli inquilini è apparsa in occasione di una scossa di terremoto, comunque da un esame superficiale si ritiene non debba essere preoccupante in quanto non sembra interessare un muro portante.

Il fabbricato in generale è in normali condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali generiche come elencate nel regolamento di condominio all'art.4 che sinteticamente si riportano di seguito: L'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri perimetrali e portanti, le facciate dell'edificio, i cornicioni, il cortile interno, la rete fognante, l'impianto di adduzione nei tratti comuni, tutti gli impianti impiegati per la conservazione ed il miglioramento delle cose comuni, i lastrici solari, i discendenti pluviali, la rete fognante, la manutenzione dei locali

cassoni acqua e bucatai, gli impianti di acqua gas ed energia elettrica nei tratti comuni, il portone d'ingresso, l'atrio e gli anditi di passaggio, l'impianto citofonico, gli impianti ascensori, l'impianto di riscaldamento centralizzato. Per una lettura più esaustiva si rinvia al Regolamento di Condominio presente negli allegati.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL fabbricato di cui è parte l'immobile è stato realizzato negli anni trenta del secolo passato, con l'utilizzo della tecnologia del momento. Per quanto limitatamente è possibile constatare ha struttura in muratura portante con solai in latero cemento, le scale sono in cemento armato, probabilmente esistono dei rinforzi alle murature con elementi in c.a.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di ml. 3,16 circa. La copertura del fabbricato è a terrazze. I piani fuori terra dell'immobile, compreso il piano servizi, sono 11. L'edificio è intonacato esternamente con una zoccolatura in pietra.

L'appartamento all'interno è pavimentato in ceramica e rivestito sempre in ceramica nel bagno e nella cucina, pavimenti e rivestimenti sono stati oggetto di rifacimento.

Gli infissi esterni, sostituiti a quelli originali sono in alluminio anodizzato, ma non rispondono alle esigenze attuali di coibentazione degli infissi. Gli infissi interni, anche se molto curati nel mantenimento risultano ormai a fine vita.

Gli impianti elettrici e vari nell'appartamento risultano funzionanti (con eccezione del condizionatore guasto), ma sono privi di ogni certificazione di conformità.

Nell'Attestato di Prestazione Energetica, allegato al contratto di affitto dell'immobile registrato nel 2013, la classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta essere la "G". Per migliorare la classe sono indispensabili lavori di coibentazione dei muri perimetrali e sostituzione degli attuali infissi esterni.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Gli attuali abitanti l'immobile occupano lo stesso a seguito di un contratto abitativo TRANSITORIO (contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma in data 3/10/2013 serie 3 n° 953) scaduto da alcuni anni e per sua natura non rinnovabile per cui si ritiene di considerare l'occupante senza titolo. Il contratto registrato all'art.2 recita "Il contratto è stipulato per la durata di mesi 12 (dodici) dal 13 settembre 2013 al 12 settembre 2014, allorché cesserà senza bisogno di disdetta alcuna." per cui non veniva previsto alcun periodo di proroga, che d'altronde sarebbe stato molto limitato vista la natura transitoria del contratto e non certo riconducibile ad oggi.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1979 al 02/02/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Franco Traversi di Roma	27/06/1979	5043	2176
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2000 al 30/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lollio Carlo di Roma	02/02/2000	203544	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/02/2000	8856	5884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2003 al 11/03/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo De Santis di Roma	30/07/2003	10677	5464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/08/2003	72130	47719
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	06/08/2003	11942	IV

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 01/08/2003

Reg. gen. 72131 - Reg. part. 19459

Quota: 1/1

Importo: € 456.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 228.000,00

Rogante: Massimo De Santis

Data: 30/07/2003

N° repertorio: 10678

N° raccolta: 5465

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a tribunale di Patti il 11/02/2014

Reg. gen. 39449 - Reg. part. 4452

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 169.291,75



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a roma il 18/09/2017

Reg. gen. 106234 - Reg. part. 72366

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a roma il 14/12/2017

Reg. gen. 145265 - Reg. part. 98656

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **domanda giudiziale**

Trascritto a roma il 21/12/2017

Reg. gen. 148784 - Reg. part. 101137

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

Contro **** Omissis ****

Note: Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica ex art.2932 c.c., presentata presso il tribunale di Patti in data 24/11/2017 rep.n.7659 .



NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di stima viene individuata nel P.R.G. di Roma alla Tavola n.10 " Sistemi e Regole" . Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue. Tessuto T6.

Le Norme Tecniche di Attuazione del piano regolatore generale disciplinano l'attività edilizia della zona in particolare agli art. 24,25,31.

RETE ECOLOGICA - Filare di Alberi.

CARTA DELLA QUALITA'-

1- Morfologia degli impianti urbani dell'espansione otto/novecentesca- Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

2-Morfologia impianti urbani moderni- Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati da rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti.

-Quartieri ed insediamenti residenziali: Quartiere Piazza d'Armi"

Piano Territoriale Paesistico Regionale:

Tav A- Paesaggio insediamenti urbani;

Tav.b Area urbanizzata del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito a seguito di regolare permesso rilasciato dal Governatorato di Roma a cui è seguito il regolare rilascio della LICENZA DI ABITABILITA' n° 1013 del 28 Dicembre 1937.

Il progetto da cui è derivato l'immobile ha avuto una prima approvazione in data 19 ottobre 1935 a cui è succeduto un progetto in variante approvato in data 16 ottobre 1936.

Raffrontando la pianta catastale dell'immobile con gli elaborati di progetto risultano due differenze: la prima riguarda una modifica del vano ingresso che in sede progettuale risultava più piccolo , ma in realtà ampliato a danno della camera da letto.

la seconda riguarda la realizzazione del balcone della cucina non presente nel progetto approvato. Si deve far notare che il balcone è stato realizzato a scapito della superficie della cucina di cui ne è stata ridotta la lunghezza a seguito della modifica del vano ingresso.

Tali modifiche realizzate al momento della costruzione risultano comunque negli atti del N.C.E.U. dal 30 Dicembre 1939 e il Governatorato di Roma ha rilasciato il Certificato di Abitabilità nel 1937 , sicuramente considerando influenti urbanisticamente le piccole modifiche effettuate in corso di costruzione.

Poichè il Comune di Roma richiede , ad oggi, per ogni pratica da presentare la dimostrazione della regolarità della preesistenza e questa per i vecchi edifici è costituita dalla planimetria catastale del 1939 e nel nostro caso questa è conforme allo stato attuale il sottoscritto ritiene che non sia necessario ricorrere ad alcuna forma di regolarizzazione.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



L'immobile di cui è parte l'appartamento oggetto di stima è dotato di Regolamento di Condominio. Il regolamento risulta depositato, tramite il Notaio Franco Traversi, in data 06/04/1969 (Repertorio 4536 , raccolta 1910).

Nel regolamento non risultano vincoli particolari per l'immobile né il Condominio ha parti comuni particolari (es. pioscine, parchi).

L'appartamento gode delle seguenti porzioni millesimali: Tab Generale (ripartizione spese art. 6 Regolamento di Condominio) mill 14,14; Tab A/I (ripartizione spese generali art. 7 Regolamento di Condominio) mill. 24,58; Tab C/I (per altezza di piani)(ripartizione spese art. 4 comma D) mill. 36,20; Tabella B/I (art.8 Reg. Condominio tutte le spese di cui all'art.4 con esclusione di quelle al comma D) mill 29,20; Tabella D/I n.c. 70 Ascensore mill. 35,96; Tabella E/I Riscaldamento mill. 28,86 (millesimi 28,84 nell'ultimo consuntivo).

Come si vede il regolamento prevede numerose tabelle volendo sintetizzare sulle spese principali leggendo il consuntivo fornito dall'Amministrazione avremo: Tab A Prprietà mill 14,14; Tab Scale mill. 29,20; Tab Ascensore mill. 35,96.

L'ultimo consuntivo condominiale che è stato possibile visionare relativo all'anno 2018 , per la Gestione Ordinaria riporta una spesa annua di € 1.471,59. Per quanto concerne la spesa del riscaldamento centralizzato nel consuntivo viene riportata la spesa comprensiva delle morosità accumulate negli anni precedenti , comunque la spesa annua è orientativamente valutabile in circa € 500,00, considerando quanto pagato dagli altri Condomini.

A seguito di richiesta L'Amministratore del Condominio ha fornito estratto conto su quanto dovuto al Condominio dall'esecutato per spese ordinarie e riscaldamento ecc. La somma complessiva dovuta al Condominio alla data del 5 Ottobre 2020 ammonta ad Euro 2.187,59 (eurodueilacentoottantasette/59)

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) - Viale Angelico , 70, interno 33, piano 8 Immobile ad uso abitativo composto da ingresso, N°2 camere , ripostiglio , bagno e cucina e balcone . Il quartiere ove è ubicato l'immobile è da considerarsi commercialmente pregiato . Infatti oltre ad essere fornito di ogni servizio gode della vicinanza dei tribunali sia penale che civile che rendono l'immobile ricercato sia per la vendita che per l'affitto. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia è stato edificato a metà degli anni trenta e risulta in buono stato di mantenimento è dotato di riscaldamento centralizzato, le scale sono in marmo , l'ingresso condominiale denota una certa cura costruttiva , ma non sono presenti ausili per disabili per l'accesso all'ascensore. L'appartamento è situato al piano ottavo dell'edificio. Dei suoi ambienti solo il soggiorno si affaccia su viale Angelico, le altre camere si affacciano nella vasta corte retrostante comune a più fabbricati. L'appartamento risulta molto luminoso.

Entrando nell'appartamento si accede ad un vasto ingresso che connette tutti gli ambienti . Nell'ingresso è presente un'armadio a muro di forma irregolare. Procedendo a destra troviamo il soggiorno , mentre di fronte il ripostiglio e la cucina . A sinistra entrando nell'appartamento troviamo la camera da letto ed il bagno. L'appartamento è in buono stato manutentivo. Sono evidenti opere di rifacimento sia del bagno che della cucina come di tutte le pavimentazioni risalenti probabilmente a circa dieci anni. Gli impianti sono funzionanti , ma privi di ogni certificazione. Le dimensioni più significative degli ambienti sono: ingresso: ml.3,64 x ml.2,50; soggiorno:ml.5,19 x ml.3,46; ripostiglio : ml 1,99x ml 1,80 ; cucina : ml.4,94 x ml 2,03; bagno : ml 1,48 x ml 3,95 ;Camera : ml5,03 x ml. 3,25 ; Balcone ml. 3,35 x ml. 0,90.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 397, Part. 22, Sub. 68, Categoria A3Valore di stima del bene: € 299.348,10

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo. Il valore a cui si è giunti è stato computato mediando i valori di mercato individuati nella zona presso le agenzie immobiliari e con motori di ricerca internet, considerando le caratteristiche precipue dell'immobile oggetto di stima . Il valore finale a cui si giunge , pur derivando da computi analitici si deve comunque intendere a corpo, infatti modeste differenze di superficie, sia in più che in meno, non altererebbero il valore individuato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Angelico , 70, interno 33, piano 8	76,17 mq	3.930,00 €/mq	€ 299.348,10	100,00%	€ 299.348,10
Valore di stima:					€ 299.348,10

Valore di stima: € 299.348,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per mancata garanzia per evizione	10,00	%

Valore finale di stima: € 269.413,29

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 09/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tempestini Giovanni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto - foto immobile
- ✓ Foto - Foto progetto approvato
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale depositata al N.C.E.U.
- ✓ Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Consuntivo spese condominiali e ripartizione anno 2018
- ✓ Altri allegati - Consuntivo e ripartizione spese Riscaldamento anno 2018/19
- ✓ Altri allegati - Visura storica Catastale
- ✓ Altri allegati - Visura Ipotecaria n°1
- ✓ Altri allegati - Visura ipotecaria n°2
- ✓ Altri allegati - Atto pignoramento immobile
- ✓ Altri allegati - Certificazione Notarile
- ✓ Altri allegati - Contratto locazione occupante l'immobile
- ✓ Altri allegati - Estratto conto spese condominiali insolute al 5 ottobre 20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Angelico, 70, interno 33, piano 8
Immobile ad uso abitativo composto da ingresso, N°2 camere, ripostiglio, bagno e cucina e balcone. Il quartiere ove è ubicato l'immobile è da considerarsi commercialmente pregiato. Infatti oltre ad essere fornito di ogni servizio gode della vicinanza dei tribunali sia penale che civile che rendono l'immobile ricercato sia per la vendita che per l'affitto. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia è stato edificato a metà degli anni trenta e risulta in buono stato di mantenimento è dotato di riscaldamento centralizzato, le scale sono in marmo, l'ingresso condominiale denota una certa cura costruttiva, ma non sono presenti ausili per disabili per l'accesso all'ascensore. L'appartamento è situato al piano ottavo dell'edificio. Dei suoi ambienti solo il soggiorno si affaccia su viale Angelico, le altre camere si affacciano nella vasta corte retrostante comune a più fabbricati. L'appartamento risulta molto luminoso. Entrando nell'appartamento si accede ad un vasto ingresso che connette tutti gli ambienti. Nell'ingresso è presente un'armadio a muro di forma irregolare. Procedendo a destra troviamo il soggiorno, mentre di fronte il ripostiglio e la cucina. A sinistra entrando nell'appartamento troviamo la camera da letto ed il bagno. L'appartamento è in buono stato manutentivo. Sono evidenti opere di rifacimento sia del bagno che della cucina come di tutte le pavimentazioni risalenti probabilmente a circa dieci anni. Gli impianti sono funzionanti, ma privi di ogni certificazione. Le dimensioni più significative degli ambienti sono: ingresso: ml.3,64 x ml.2,50; soggiorno:ml.5,19 x ml.3,46; ripostiglio : ml 1,99x ml 1,80 ; cucina : ml.4,94 x ml 2,03; bagno : ml 1,48 x ml 3,95 ;Camera : ml5,03 x ml. 3,25 ; Balcone ml. 3,35 x ml. 0,90. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 397, Part. 22, Sub. 68, Categoria A3 Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di stima viene individuata nel P.R.G. di Roma alla Tavola n.10 " Sistemi e Regole" . Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue . Tessuto T6 . Le Norme Tecniche di Attuazione del piano regolatore generale disciplinano l'attività edilizia della zona in particolare agli art. 24,25,31. RETE ECOLOGICA - Filare di Alberi. CARTA DELLA QUALITA'- 1- Morfologia degli impianti urbani dell'espansione otto/novecentesca- Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare. 2-Morfologia impianti urbani moderni- Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati da rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti. -Quartieri ed insediamenti residenziali: Quartiere Piazza d'Armi " Piano Territoriale Paesistico Regionale: Tav A- Paesaggio insediamenti urbani; Tav.b Area urbanizzata del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 269.413,29

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 960/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.413,29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Angelico , 70, interno 33, piano 8		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 397, Part. 22, Sub. 68, Categoria A3	Superficie	76,17 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono , anche grazie alla cura e pulizia degli attuali inquilini, per cui risulta abitabile dopo una semplice imbiancatura degli ambienti. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato , ma non di recente fattura e non rispondono alle attuali richieste di isolamento termico. Gli infissi interni risultano funzionanti , ma ormai sono in stato deteriorato e denunciano tutti i loro anni. I pavimenti e rivestimenti sono stati oggetto di rifacimento in tempi non recentissimi , e sono in buono stato. Gli impianti risultano funzionanti , ma sono privi di ogni certificazione. Nella camera da letto è presente una lesione alla muratura che a detta degli inquilini è apparsa in occasione di una scossa di terremoto, comunque da un esame superficiale si ritiene non debba essere preoccupante in quanto non sembra interessare un muro portante. Il fabbricato in generale è in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Immobile ad uso abitativo composto da ingresso, N°2 camere , ripostiglio , bagno e cucina e balcone . Il quartiere ove è ubicato l'immobile è da considerarsi commercialmente pregiato . Infatti oltre ad essere fornito di ogni servizio gode della vicinanza dei tribunali sia penale che civile che rendono l'immobile ricercato sia per la vendita che per l'affitto. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia è stato edificato a metà degli anni trenta e risulta in buono stato di mantenimento è dotato di riscaldamento centralizzato, le scale sono in marmo , l'ingresso condominiale denota una certa cura costruttiva , ma non sono presenti ausili per disabili per l'accesso all'ascensore. L'appartamento è situato al piano ottavo dell'edificio. Dei suoi ambienti solo il soggiorno si affaccia su viale Angelico, le altre camere si affacciano nella vasta corte retrostante comune a più fabbricati. L'appartamento risulta molto luminoso. Entrando nell'appartamento si accede ad un vasto ingresso che connette tutti gli ambienti . Nell'ingresso è presente un'armadio a muro di forma irregolare. Procedendo a destra troviamo il soggiorno , mentre di fronte il ripostiglio e la cucina . A sinistra entrando nell'appartamento troviamo la camera da letto ed il bagno. L'appartamento è in buono stato manutentivo. Sono evidenti opere di rifacimento sia del bagno che della cucina come di tutte le pavimentazioni risalenti probabilmente a circa dieci anni. Gli impianti sono funzionanti , ma privi di ogni certificazione. Le dimensioni più significative degli ambienti sono: ingresso: ml.3,64 x ml.2,50; soggiorno:ml.5,19 x ml.3,46; ripostiglio : ml 1,99x ml 1,80 ; cucina : ml.4,94 x ml 2,03; bagno : ml 1,48 x ml 3,95 ;Camera : ml5,03 x ml. 3,25 ; Balcone ml. 3,35 x ml. 0,90.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it