
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gargiulo Morelli Benedetta, nell'Esecuzione Immobiliare 1334/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1334/2022 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 392.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



INCARICO

All'udienza del 19/09/2023, il sottoscritto Arch. Gargiulo Morelli Benedetta, con studio in Via Alessandro Fleming, 99 - 00191 - Roma (RM), email benedetta.gargiulo@gmail.com, PEC b.gargiulomorelli@pec.archrm.it, Tel. 3398780127, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 95/E, scala B, interno 7, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.877724, 12.468529)

DESCRIZIONE

L'immobile in esame è un appartamento, posto al secondo piano, interno 7, del fabbricato "B" del complesso edilizio ubicato in Roma, alla Via Portuense, con accesso dal civico 95/E.

Si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno padronale e balcone. L'altezza interna dell'appartamento è pari a circa 2,95 mt. L'appartamento ha una superficie coperta esterna lorda (SEL) di mq. 91,00 e una superficie a terrazzo di mq 16,65 circa.

Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati denominati "A", "B", "C" e comprensivo di un ampio parcheggio pertinenziale lato Tevere. Dai civici 93A-95C-95E si accede al complesso immobiliare dotato di una corte interna pedonale, il lotto di terreno è di mq. 3.767 con una superficie coperta di ca. mq. 1.490.

Il fabbricato "B" si sviluppa su sei piani fuori terra, un piano interrato ad uso autorimessa e piano soffitte servizi. Il piano terreno è adibito ad uso negozi, il piano primo locali principalmente ad uso ufficio e dal piano secondo ai piani superiori ad uso residenziale.

Il complesso edilizio è stato realizzato dalla Soc. p., approvato con la licenza edilizia n. 3251 del 20.12.1961 e successive varianti n. 272/D del 1.10.1964 (progetto di variante al corpo "A" ed al braccio lungo il fiume Tevere) e n. 1368 prot. n. 5083 del 5.2.1968.

Esso è ubicato nel Municipio XII (ex XVI) - zona urbanistica 16D Gianicolense. Si trova nell'area ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, tra le Mura Gianicolensi e il fiume Tevere ad est.

La zona semicentrale / PORTA PORTESE (Via Ettore Rolli) confina a nord con la zona urbanistica 1B Trastevere, a sud con la zona urbanistica 15A Marconi, ad est con la zona urbanistica 1D Testaccio e ad ovest con la zona urbanistica 16X Villa Pamphili.

Il quartiere conta 53.446 abitanti e l'immobile si può raggiungere percorrendo la Via Portuense, Via Ettore Rolli, Viale Trastevere o la Circonvallazione Gianicolense.

La zona centrale è servita da numerosi trasporti pubblici ed, infatti, a 700 m. dall'immobile si trova la Stazione Trastevere che collega direttamente la Stazione Termini e l'Aeroporto internazionale Leonardo da Vinci. La fermata "Trastevere/Pascarella" del tram 8 dista a soli 200m. dall'immobile e vi sono numerosi linee autobus tra cui le linee 171, 781 170 davanti all'ingresso del comprensorio.



La zona è prevalentemente residenziale ad alta densità abitativa e nelle vie limitrofe, vi sono ogni tipo di attività commerciali tra cui numerosi supermercati, il mercato rionale, il rinomato mercato domenicale "Porta Portese", banche e strutture sanitarie. Inoltre, il comprensorio dista a soli 2 km. dall'Ospedale di San Camillo Forlanini e si trova a poco più di 1 km. dal Rione Trastevere, zona rinomata e turistica con ristoranti, alberghi e musei.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 95/E, scala B, interno 7, piano 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione è pervenuto:

-- per atto di donazione in data 26/04/2002 a rogito del Notaio Alessandra Colavincenzo in Roma Rep. N. 2410 Racc. n. 960, registrato a Roma e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 07/05/2002 al nn. 31300 di formalità, contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis **** la piena proprietà dell'unità immobiliare e precisamente:



-- Appartamento, posto al secondo piano (terzo fuori terra), distinto con il numero interno sette, composto da ingresso, tre camere, terrazzo a livello, cucina e servizi alle coerenze: corridoio comune, proprietà int. 8, giardino, scala condominiale, salvo altri;

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 791, particella 293, subalterno 508, via Portuense 95/E, piano 2, interno 7, z.c. 3, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale totale 96 mq (escluso aree scoperte 91 mq) R.C. euro 1.342,79.

CONFINI

L'appartamento confina con: vano ascensore, appartamento int. 8, corte condominiale, corridoio di accesso, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	16,65 mq	16,65 mq	0,30	5,01 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				96,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In sede di sopralluogo del 19/10/23 si è accertato che sussiste la corrispondenza catastale di superficie e di distribuzione interna tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/2001 al 11/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 293, Sub. 508, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 3.892,79 Piano 2
Dal 11/12/2001 al 09/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 293, Sub. 508, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5



		Superficie catastale 96,00 mq Rendita € 134.279,00 Piano 2
Dal 09/01/2002 al 26/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 293, Sub. 508, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 1.342,79 Piano 2
Dal 26/04/2002 al 11/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 293, Sub. 508, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96,00 mq Rendita € 134.279,00 Piano 2

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

Il periodo di rilevazione si conclude alla data di cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dalla costituzione dell'immobile del 30/06/1997 intestato a **** Omissis ****.

Si precisa che l'immobile nasce dall'impianto meccanografico con il sub 47 di cat. A/2 e a seguito delle variazioni è stato soppresso e ricostituito più volte da prima con il sub 503 e successivamente con l'attuale sub 508. Dalle visure catastali risultano le seguenti variazioni:

Abitazione foglio 791 p.la 293 sub 47:

-- Variazione Destinazione - prot. 737272.900/1980 del 6/2/1980

Abitazione foglio 791 p.la 293 sub 47:

-- Variazione per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione abitazione ufficio prot. 001038.1/1999 del 25/3/1999 – soppresso diventa sub 503 cat. A/4

Abitazione foglio 791 p.la 293 sub 503:

-- Variazione per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione abitazione ufficio prot. 98723/2001 del 26/1/1990 – soppresso diventa sub 508 cat. A/10

Ufficio foglio 791 p.la 293 sub 508:

-- Variazione diversa distribuzione degli spazi interni cambio d'uso da ufficio ad abitazione - prot. 1219151/2001 del 11/12/2001 – diventa cat. A/4 rettificata dall'ufficio in cat. A/2.

In data 30/10/2023 con richiesta prot. NSD 238526/2023 la sottoscritta ha effettuato accesso agli atti per ritirare in copia semplice:

- Planimetria catastale di impianto sub 47;
- Planimetria catastale variazione sub 503;
- Docfa pratica n. 1219151/2001.

In data 11/10/2023 con richiesta n. 471360 e n. 47361 la sottoscritta ha richiesto visura planimetrica catastale in copia semplice:

- Planimetria Catastale sub 508



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	791	293	508	3	A2	3	5	96 mq	1342,79 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Il sopralluogo è stato effettuato il 19/10/23.

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come sostituito dall'art. 1 Legge n.302/98, riportata nel certificato notarile del 3 Gennaio 2023, a timbro e firma del Notaio in Corleone (PA) Dott. Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta completa.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti particolari ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono essendo stato oggetto di lavori di ristrutturazioni del 2001.

L'appartamento risulta oggetto di lavori di ristrutturazione realizzati nel 2001. I materiali utilizzati sono di buona qualità e l'usura è legata al deperimento d'uso.

Lo stato di conservazione generale del fabbricato esterno è normale.



PARTI COMUNI

Dal regolamento di condominio del complesso edilizio sito in Roma (RM) Via Portuense, 95/E, si evince che:
Sono considerate parti comuni:

di proprietà comune indivisibile ed irrinunciabile, fra tutti i condomini, in proporzione alle quote millesimali di cui colonna 1 della tabella:

- 1) Le aree sistemate a sede di piazzale, scalinate e rampe di raccordo, aiuole;
- 2) Il suolo di pertinenza degli edifici fino ai muri di intercapedine;
- 3) Le fondazioni, le strutture in c.a., i muri perimetrali, le intercapedini, il piano del cortile centrale;
- 4) L'impianto di illuminazione degli spazi comuni;
- 5) La rete aerea di fognatura che corre sotto il pavimento del piano terreno, la rete di fognatura del locale scantinato dall'uscita dai pozzetti e dalle vasche di raccolta site nel locale scantinato fino all'immissione nelle fognature comunali ivi compreso l'impianto di sollevamento delle vasche del piano interrato al livello fognatura di raccordo alla fognatura comunale;
- 6) Le opere di recinzione dello scomparto condominiale e delle concessioni demaniali oggi a parcheggio al servizio dei fabbricati;
- 7) L'appartamento del portiere;
- 8) Le tubazioni di alimentazione e di distribuzione dell'acqua potabile alle varie unità immobiliari;
- 9) Le antenne televisive e i relativi impianti, centraline e cavi;
- 10) Le canalizzazioni telefoniche;
- 11) Tutti gli impianti e manufatti esistenti al di sopra e al di sotto delle aree al punto 1), ad eccezione delle canalizzazioni e condotte di proprietà di terzi o delle Società erogatrici del gas, energia elettrica, telefoni, acqua. I boxes e le cantine non partecipano alla comproprietà di cui ai punti 8), 9), 10)- eccezione del box S-3;
- 12) Sono di proprietà comune indivisibile e irrinunciabile tra tutti i condomini, esclusi i proprietari di boxes:
 - a) Il locale ove è installata la centrale termica e il locale attiguo dei depositi di combustibile, per il riscaldamento e per l'acqua calda;
 - b) L'impianto di riscaldamento centrale: caldaia, bruciatore, pompe, canne fumarie, tubazioni fino agli allacci interni ai radiatori;
 - c) L'impianto per la produzione e la distribuzione dell'acqua calda caldaia, bruciatore, boiler, pompe, dolcificatore dell'acqua, tubazioni fino agli allacci interni degli appartamenti;
- 13) Sono di proprietà comune indivisibile e irrinunciabile tra i condomini di ciascun numero civico, in proporzione alla tabella millesimale:
 - a) Gli atri di ingresso, le scale e i relativi pianerottoli, i vani di corsa degli ascensori. L'atrio al piano terra e relativa guardiola;
 - b) Il piano di copertura, le zone lastrico solari costituenti terrazze praticabili dagli alloggi n. 31 e 32 di Via Portuense civico 95 III e n. 30, 31, 32 e 33 della Via Portuense civico 95E-I che sono però di uso esclusivo degli stessi interni ai quali si accese; i lavatoi e stenditoi condominiali che insistono su porzione dei lastrici solari;
 - c) Gli impianti ascensori e relativi macchinari;
 - d) I locali dove sono sistemati i contatori ACEA;
 - e) Gli impianti elettrici per l'illuminazione delle scale e degli atri;
 - f) Le canne fumarie e di esalazione delle cucine;
 - g) Le tubazioni di scarico delle acque bianche e nere fino ai punti di immissione dei singoli appartamenti. I boxes e le cantine partecipano alla proprietà dei soli punti b) e d).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 19 ottobre 2023 è stato rilevato quanto appresso descritto:

-Qualità, stato di conservazione e caratteristiche esterne dei fabbricati:

L'immobile in oggetto è porzione di un complesso immobiliare costituito da tre fabbricati "A", "B" e "C" comprensivo di un parcheggio pertinenziale lato Tevere. Dai civici 93A-95C-95E si accede al complesso immobiliare dotato di una corte interna pedonale, il lotto del terreno è di mq. 3.767 con una superficie coperta di CA. mq. 1.490.

Il corpo "B" si sviluppa su sei piani fuori terra, un piano interrato ad uso autorimessa e piano soffitte servizi. Il piano terreno è adibito ad uso negozi, il piano primo locali principalmente ad uso ufficio e dal piano secondo ai piani superiori ad uso residenziale.

L'edificio è stato realizzato con struttura in elevazione intelaiata in cemento armato e i solai latero cementizi. Le murature perimetrali sono in doppia fodera di laterizi forati con interposta camera d'aria e i divisori interni in laterizi forati. Esternamente la facciata è realizzata in mattoni faccia vista per quasi la totalità dei prospetti. La copertura è piana con solaio latero cementizio calpestabile impermeabilizzato con guaina bituminosa.

Lo stato di conservazione esterno del fabbricato risulta normale.

-Qualità, stato di conservazione e caratteristiche interne dell'unità immobiliare:

L'appartamento, posto al piano secondo, fabbricato "B", dotato di portineria, si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno padronale e balcone. La superficie catastale totale è di 96,00 mq e la superficie catastale escluso aree scoperte è di 91,00 mq (DPR 138/98).

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate mentre le pareti di cucina e bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica e mosaici per un'altezza di circa tra 1,40 m e 2,00 mt.

I pavimenti delle camere e del soggiorno sono in parquet in legno massello, bagno e cucina sono in mattonelle di ceramica di colore chiaro, con diversi formati. Gli infissi interni sono in legno massello di color legno scuro, mentre gli infissi esterni sono in legno a taglio termico, tapparelle a rullo in PVC. Il riscaldamento è centralizzato attraverso degli elementi radianti in alluminio con contatori. L'acqua è centralizzata. Il soggiorno e la camera principale è climatizzata attraverso un dual con motore esterno. E' presente un impianto di climatizzazione canalizzato all'interno del controsoffitto con bocchette esterne in tutti gli ambienti.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a circa 2,95 mt, tutti gli ambienti ad eccezione della camera padronale, sono controsoffittati riducendo l'altezza utile a 2.60 mt.

Immobile di tipo: Medio

Stato di conservazione interna: Buono

STATO DI OCCUPAZIONE



L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, la quale dichiara di abitarlo insieme al suo coniuge **** Omissis ****)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/2002 al 26/04/2002	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanna Ioli	09/01/2002	44788	14868
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	01/02/2002	9713	6355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate Torino 4	24/01/2002				
Dal 26/04/2002 al 18/11/2022	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colavincenzo Alessandra	26/04/2002	2410	960
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Roma 1	07/05/2002	47826	31300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

-- L'atto di provenienza è stato reperito in sede di sopralluogo dall'esecutata dalla scrivente ed è inserito come allegato.

Di seguito i dettagli delle visure effettuate dalla scrivente presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1:

-- Atto di vendita in data 09/01/2002, notaio in Torino Giovanna Ioli, rep. 44788, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 01/02/2002 al n. 6355 di formalità, contro **** Omissis **** e a favore **** Omissis ****, per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

Appartamento in Roma, via Portuense 95/E, piano 2, interno 7, categoria A/2 – civile abitazione, Foglio 791, particella 293 sub 508;

-- per atto di donazione in data 26/04/2002 a rogito del Notaio Alessandra Colavincenzo in Roma Rep. N. 2410 Racc. n. 960, registrato a Roma e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 07/05/2002 al nn. 31300 di formalità, contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis **** la piena proprietà dell' unità immobiliare e precisamente:

Appartamento in Roma, via Portuense 95/E, piano 2, interno 7, categoria A/2 – civile abitazione, Foglio 791, particella 293 sub 508;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 aggiornate al 06/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 07/09/2022
Reg. gen. 117295 - Reg. part. 23589
Quota: 1/1
Importo: € 465.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.255,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 30/05/2022
N° repertorio: 9662
Note: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo, registrata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 alla formalità num. 23589 del 07/09/2022, atto giudiziario rep. 9662 del 30/05/2022, pubblico ufficiale Tribunale di Roma, per totali € 465.000,00 su € 310.255,00 di capitale, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.



Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Roma il 29/12/2022

Reg. gen. 170440 - Reg. part. 121473

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale di pignoramento immobili, registrato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, alla formalità num. 121473 del 29/12/2022, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma in data 28/11/2022 rep. 41244 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalle relazioni notarili in atti attestanti le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare con il decreto di trasferimento le ipoteche volontarie e l'atto esecutivo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

1) Ipoteca Giudiziale = 94,00 (novantaquattro/00) + 0,5% del valore di aggiudicazione

2) Trascrizione per verbale di pignoramento immobile = 299,00 € (duecentonovantanove/00).

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA - approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 33 del 19-20/03/2003, contro dedotto con Deliberazione n. 18 del 12/02/2008, pubblicato sul BUR Regione Lazio il 14/03/2008 - classifica l'immobile in esame nell'ambito di Sistema insediativo - Città storica - Ambiti di valorizzazione - Tessuti - Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 - NTA art. 24-25-43-32.

L'immobile non è soggetto a vincoli di natura archeologica e paesistica ai sensi del Decreto Lgs. N. 42/04.

L'immobile non è inserito all'interno della "Carta per la Qualità" (art. 16 N.T.A. - Elaborato grafico G1 del P.R.G.) e non è presente nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

- nella Tavola A: nel Sistema del paesaggio insediativo, Paesaggio degli insediamenti urbani; Sistema del



paesaggio naturale, Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

- nella Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR; Ricognizione delle aree tutelate per legge, c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio è stato realizzato dalla . Approvato con la licenza edilizia n. 3251 del 20.12.1961 e successive varianti n. 272/D del 1.10.1964 (progetto di variante al corpo "A" ed al braccio lungo il fiume Tevere) e n. 1368 prot. n. 5083 del 5.2.1968.

La scrivente ha presentato domanda di accesso agli atti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia – Ufficio Archivio, in data 30/11/2023 con protocollo 190010 ed ha effettuato la copia dei seguenti documenti (rif. allegati):

- Licenza di abitabilità certificato 1009 del 29.11.1968, domanda n. 54659/66;
- Collaudo strutturale n. 31678 del 2.4.1964 delle opere in cemento armato;
- N.O. Comando Provinciale Vigili del Fuoco n. 31978/P del 9.2.1966;
- Denuncia di Variante n. 826 del 1960, prot. n. 5083 del 5.2.1968.
- Elaborati grafici progettuali della variante finale n. 1368 prot. n. 5083 del 5.2.1968;
- Ripartizione Patrimonio sez. IV Edil. 40032 del 6.10.1969 relativi alla compravendita relitti terreno.

La scrivente ha presentato domanda di accesso agli atti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia – Ufficio Condono, in data 23/10/2023 con protocollo 184096 ed ha effettuato la copia dei seguenti documenti (rif. allegati):

- Concessione edilizia in sanatoria n. 266557 del 13/03/2001;
- Modello domanda;
- Certificato di idoneità statica;
- Ricevuta DoCFa;
- Documentazione fotografica;
- Ricevute oblazione;
- Perizia giurata;
- Relazione descrittiva;
- Riesame condono;

Le opere sanate per il quale il Comune di Roma ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 256557 del 13/03/2001, consistono nel frazionamento e fusione con cambio di destinazione d'uso da Abitazione ad Ufficio con diversa distribuzione degli spazi interni, per una superficie utile di 75,40 mq, come meglio rappresentato nella planimetria catastale prot. 98723/2001 foglio 791 p.la 293 sub 508.

E' stato richiesto dalla Proprietà il riesame del condono – prot. 300715, 300716 e 300719 del 11/10/99 pervenuto dall'Ufficio Condono il 25/01/00 prot. 12605 D.U. 11065 – dove viene chiesto il ripristino ad abitazione dell'u.i. in oggetto, tuttavia è stato respinto come da comunicazione emessa con il prot. 140220 del 19/08/98 dell'U.C.E.

Successivamente, La scrivente ha presentato domanda di accesso agli atti presso il Municipio XII di Roma –



U.R.P.

Sono stati effettuati quattro accessi telematici:

- 1.prot. CQ/2023/112278 – rep. 12898 del 12/10/2023
- 2.prot. CQ/2023/135138 – rep. 135970 del 5/12/2023
- 3.prot. CQ/2024/0002029 del 8/01/2024
- 4.prot. CQ/2024/0005156 del 15/01/2024

In data 14/12/2023 e in data 25/1/2024, si è recata fisicamente presso l'Ufficio Urbanistico di Edilizia Privata di codesto Municipio, per reperire le copie del titolo edilizio presentato in data 4/12/2001 con prot. cq/66136 una D.I.A., ai sensi dell'art. 2 comma 60.7 della Legge n. 662 del 23/12/1996, modificata con Legge n. 135 del 23/5/1997, per il ripristino della destinazione d'uso abitativa (da Ufficio a Abitazione) e diversa distribuzione di spazi interni. Comunicazione di Fine Lavori presentato in data 31/12/2001 prot. 70273.

Si sono riscontrate le seguenti difformità in contrasto con il Regolamento Edilizio:

1) l'attuale superficie della cameretta di 7mq non è conforme alle misure minime di 9 mq dettate dall'Art. 40 della delibera n. 5261 del 18.8.1934 - R.G.E. Comune di Roma. (rif. allegato planimetria stato attuale)

Per sanare gli abusi l'acquirente dovrà demolire le tramezzature della cameretta o adeguarle per rispettare le misure minime di legge. Il titolo edilizio da presentare al Municipio XII del Comune di Roma è una CILA ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01 per diversa distribuzione di spazi interni. Fine lavori e al Catasto dei Fabbricati di Roma la variazione catastale.

Gli Onorari del professionista si possono stimare in € 1.500,00 (millecinquecento/00) esclusi oneri fiscali, oltre oneri amministrativi pari a 251,24 (duecentocinquanta uno/24) al Municipio XII e 50,00 (cinquanta/00) al Catasto Fabbricati di Roma.

Le opere di demolizione dei tramezzi sono stati calcolati in conformità al DM LL.PP. 10 maggio 1977, da utilizzare per il calcolo dei relativi oneri concessori, mediante computo metrico estimativo redatto su prezzario del 2020 della Regione Lazio e DEI Recupero Ristrutturazione Manutenzione 2022, si possono stimare in € 450,00 (quattrocentocinquanta/00).

Si stimano tra oneri tecnici, diritti di segreteria e opere edili per complessivi 2.250,00 € che verranno detratti dalla valutazione.

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.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.096,63

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.251,74

Si acclude il REGOLAMENTO DEL COMPLESSO EDILIZIO IN ROMA (RM) Via Portuense, 95/E e le TABELLE MILLESIMALI.

Inoltre risultano maturati spese condominiali nei confronti del condominio dal 2023 pari a € 2.436,11 comprensivi di spese condominiali, spese di riscaldamento e acqua centralizzati e spese di manutenzione straordinaria come comunicato alla sottoscritta dall'Amministratore nella situazione versamenti del 27/12/2023.

Nel verbale di assemblea ordinaria del 11.12.2023 si è deliberato preventivo per aumento fermate ascensore scala B come da delibera del 15.12.2022 che prevede una spesa da parte dei condomini di euro 34.500 oltre iva al 4% e oltre costo asseverazione e visto di conformità.

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 Portuense, 95/E, scala B, interno 7, piano 2
L'immobile in esame è un appartamento, posto al secondo piano, interno 7, del fabbricato "B" del complesso edilizio ubicato in Roma, alla Via Portuense, con accesso dal civico 95/E. Si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno padronale e balcone. L'altezza interna dell'appartamento è pari a circa 2,95 mt. L'appartamento ha una superficie coperta esterna lorda (SEL) di mq. 91,00 e una superficie a terrazzo di mq 16,65 circa. Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati denominati "A", "B", "C" e comprensivo di un ampio parcheggio pertinenziale lato Tevere. Dai civici 93A-95C-95E si accede al complesso immobiliare dotato di una corte interna pedonale, il lotto di terreno è di mq. 3.767 con una superficie coperta di ca. mq. 1.490. Il fabbricato "B" si sviluppa su sei piani fuori terra, un piano interrato ad uso autorimessa e piano soffitte servizi. Il piano terreno è adibito ad uso negozi, il piano primo locali principalmente ad uso ufficio e dal piano secondo ai piani superiori



ad uso residenziale. Il complesso edilizio è stato realizzato dalla " , approvato con la licenza edilizia n. 3251 del 20.12.1961 e successive varianti n. 272/D del 1.10.1964 (progetto di variante al corpo "A" ed al braccio lungo il fiume Tevere) e n. 1368 prot. n. 5083 del 5.2.1968. Esso è ubicato nel Municipio XII (ex XVI) – zona urbanistica 16D Gianicolense. Si trova nell'area ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, tra le Mura Gianicolensi e il fiume Tevere ad est. La zona semicentrale / PORTA PORTESE (Via Ettore Rolli) confina a nord con la zona urbanistica 1B Trastevere, a sud con la zona urbanistica 15A Marconi, ad est con la zona urbanistica 1D Testaccio e ad ovest con la zona urbanistica 16X Villa Pamphili. Il quartiere conta 53.446 abitanti e l'immobile si può raggiungere percorrendo la Via Portuense, Via Ettore Rolli, Viale Trastevere o la Circonvallazione Gianicolense. La zona centrale è servita da numerosi trasporti pubblici ed, infatti, a 700 m. dall'immobile si trova la Stazione Trastevere che collega direttamente la Stazione Termini e l'Aeroporto internazionale Leonardo da Vinci. La fermata "Trastevere/Pascarella" del tram 8 dista a soli 200m. dall'immobile e vi sono numerosi linee autobus tra cui le linee 171, 781 170 davanti all'ingresso del comprensorio. La zona è prevalentemente residenziale ad alta densità abitativa e nelle vie limitrofe, vi sono ogni tipo di attività commerciali tra cui numerosi supermercati, il mercato rionale, il rinomato mercato domenicale "Porta Portese", banche e strutture sanitarie. Inoltre, il comprensorio dista a soli 2 km. dall'Ospedale di San Camillo Forlanini e si trova a poco più di 1 km. dal Rione Trastevere, zona rinomata e turistica con ristoranti, alberghi e musei. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 293, Sub. 508, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 415.051,23

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Portuense, 95/E, scala B, interno 7, piano 2	96,01 mq	4.323,00 €/mq	€ 415.051,23	100,00%	€ 415.051,23
				Valore di stima:	€ 415.051,23

Valore di stima: € 415.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20750,00	€

Valore finale di stima: € 392.000,00

Per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di



mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”.

La valutazione viene fatta col metodo del confronto di mercato (MCA) che consiste nella rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo, e si basa su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra immobile soggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

I dati reali di mercato sono stati acquisiti (vedi allegato) da:

-comparabile n.1: annuncio di vendita del 03/01/2024 di appartamento (piano secondo) con balcone, posto auto e box auto facente parte di un complesso immobiliare costruito negli anni settanta, sito in Via degli Orti della Farnesina a circa 700 m. dal subject (prezzo unitario di vendita €/mq. 3.946) in stato locativo libero e stato conservativo buono. Il comparabile ha una consistenza catastale di 118,00 mq. ed ha una simile volumetria e porzione di affaccio su strada al subject.

-comparabile n.2: annuncio di vendita del 03/01/2024 di appartamento (piano settimo) con balconi facente parte di un complesso immobiliare anni sessanta, sito alla Via Portuense n. 96 B-F a circa 80 m. dal subject (prezzo unitario di vendita €/mq. 3.316) in stato locativo libero e stato conservativo normale. Il comparabile ha una consistenza catastale di 149,00 mq. ed ha una simile volumetria e porzione di affaccio su strada al subject.

-comparabile n.3: annuncio di vendita del 03/01/2024 di appartamento (piano secondo) in una palazzina anni trenta, sito alla Via Ettore Rolli a circa 400 m. dal subject (prezzo unitario di vendita €/mq. 3.316) in stato locativo libero e stato conservativo normale. Il comparabile ha una consistenza catastale di 111,00 mq. ed ha una simile volumetria e porzione di affaccio su strada al subject.

I prezzi unitari di vendita di €/mq. 3.946 e di €/mq. 3.316 ottenuti riducendo il prezzo richiesto di una percentuale del 10,0% assunta considerando che il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali rilevato per le abitazioni dalla Banca di Italia nel sondaggio congiunturale del 24.11.2023 nella macro area Centro è del 9,7%.

La stima è stata sviluppata con un apposito foglio di calcolo (di cui si allega lo schema con i dati di input e output) con cui si è pervenuti ad un valore di mercato di € 415.000 (quattrocentoquindicimila/00) dove andranno detratte le spese per la sanabilità.

Si può osservare che rapportando il valore innanzi stimato con la superficie commerciale si perviene ad un valore unitario di € 415.000 / 96 = €/mq. 4.323 e che esso è compreso nelle seguenti quotazioni della zona Semicentrale / PORTA PORTESE (VIA ETTORE ROLLI) cod. C27 in cui ricade l'immobile:

--- OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2023) abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo min. €/mq. 3.100 - max. €/mq. 4.400;

---BorsinoImmobiliare.it (mese corrente): abitazioni in stabili di 2 fascia in normale stato conservativo min. €/mq. 3.028 max. €/mq. 4.107



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 30/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gargiulo Morelli Benedetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Interni ed esterni (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Catasto visure storiche visure planimetriche (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Catasto cronistoria catastale frazionamento (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappa (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria stato di fatto (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia e variante collaudo e elaborati grafici (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria e domanda di condono totale (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento urbanistico (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - condominio situazione versamenti (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - regolamento condominio tabelle millesimali (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale assemblea condominio 11.12.23 (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ortofoto e Comparabili Stima Immobiliare Annunci (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stima Immobiliare, Valori OMI e Borsino (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - DOCFA Cambio Destinazione d'Uso (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titolo Edilizio D.I.A. 2001 - Cambio Destinazione d'uso (Aggiornamento al 19/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 95/E, scala B, interno 7, piano 2
L'immobile in esame è un appartamento, posto al secondo piano, interno 7, del fabbricato "B" del complesso edilizio ubicato in Roma, alla Via Portuense, con accesso dal civico 95/E. Si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno padronale e balcone. L'altezza interna dell'appartamento è pari a circa 2,95 mt. L'appartamento ha una superficie coperta esterna lorda (SEL) di mq. 91,00 e una superficie a terrazzo di mq 16,65 circa. Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati denominati "A", "B", "C" e comprensivo di un ampio parcheggio pertinenziale lato Tevere. Dai civici 93A-95C-95E si accede al complesso immobiliare dotato di una corte interna pedonale, il lotto di terreno è di mq. 3.767 con una superficie coperta di ca. mq. 1.490. Il fabbricato "B" si sviluppa su sei piani fuori terra, un piano interrato ad uso autorimessa e piano soffitte servizi. Il piano terreno è adibito ad uso negozi, il piano primo locali principalmente ad uso ufficio e dal piano secondo ai piani superiori ad uso residenziale. Il complesso edilizio è stato realizzato dalla " " , approvato con la licenza edilizia n. 3251 del 20.12.1961 e successive varianti n. 272/D del 1.10.1964 (progetto di variante al corpo "A" ed al braccio lungo il fiume Tevere) e n. 1368 prot. n. 5083 del 5.2.1968. Esso è ubicato nel Municipio XII (ex XVI) – zona urbanistica 16D Gianicolense. Si trova nell'area ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, tra le Mura Gianicolensi e il fiume Tevere ad est. La zona semicentrale / PORTA PORTESE (Via Ettore Rolli) confina a nord con la zona urbanistica 1B Trastevere, a sud con la zona urbanistica 15A Marconi, ad est con la zona urbanistica 1D Testaccio e ad ovest con la zona urbanistica 16X Villa Pamphili. Il quartiere conta 53.446 abitanti e l'immobile si può raggiungere percorrendo la Via Portuense, Via Ettore Rolli, Viale Trastevere o la Circonvallazione Gianicolense. La zona centrale è servita da numerosi trasporti pubblici ed, infatti, a 700 m. dall'immobile si trova la Stazione Trastevere che collega direttamente la Stazione Termini e l'Aeroporto internazionale Leonardo da Vinci. La fermata "Trastevere/Pascarella" del tram 8 dista a soli 200m. dall'immobile e vi sono numerosi linee autobus tra cui le linee 171, 781 170 davanti all'ingresso del comprensorio. La zona è prevalentemente residenziale ad alta densità abitativa e nelle vie limitrofe, vi sono ogni tipo di attività commerciali tra cui numerosi supermercati, il mercato rionale, il rinomato mercato domenicale "Porta Portese", banche e strutture sanitarie. Inoltre, il comprensorio dista a soli 2 km. dall'Ospedale di San Camillo Forlanini e si trova a poco più di 1 km. dal Rione Trastevere, zona rinomata e turistica con ristoranti, alberghi e musei. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 293, Sub. 508, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA - approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 33 del 19-20/03/2003, contro dedotto con Deliberazione n. 18 del 12/02/2008, pubblicato sul BUR Regione Lazio il 14/03/2008 - classifica l'immobile in esame nell'ambito di Sistema insediativo - Citta' storica - Ambiti di valorizzazione - Tessuti - Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 - NTA art. 24-25-43-32. L'immobile non è soggetto a vincoli di natura archeologica e paesistica ai sensi del Decreto Lgs. N. 42/04. L'immobile non è inserito all'interno della "Carta per la Qualità" (art. 16 N.T.A. - Elaborato grafico G1 del P.R.G.) e non è presente nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. - nella Tavola A: nel Sistema del paesaggio insediativo, Paesaggio degli insediamenti urbani; Sistema del paesaggio naturale, Coste marine, lacuali e corsi d'acqua. - nella



Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR; Ricognizione delle aree tutelate per legge, c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Prezzo base d'asta: € 392.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1334/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 392.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Portuense, 95/E, scala B, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 293, Sub. 508, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	96,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono essendo stato oggetto di lavori di ristrutturazioni del 2001. L'appartamento risulta oggetto di lavori di ristrutturazione realizzati nel 2001. I materiali utilizzati sono di buona qualità e l'usura è legata al deperimento d'uso. Lo stato di conservazione generale del fabbricato esterno è normale.		
Descrizione:	<p>L'immobile in esame è un appartamento, posto al secondo piano , interno 7, del fabbricato "B" del complesso edilizio ubicato in Roma, alla Via Portuense, con accesso dal civico 95/E. Si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno padronale e balcone. L'altezza interna dell'appartamento è pari a circa 2,95 mt. L'appartamento ha una superficie coperta esterna lorda (SEL) di mq. 91,00 e una superficie a terrazzo di mq 16,65 circa. Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati denominati "A", "B", "C" e comprensivo di un ampio parcheggio pertinenziale lato Tevere. Dai civici 93A-95C-95E si accede al complesso immobiliare dotato di una corte interna pedonale, il lotto di terreno è di mq. 3.767 con una superficie coperta di ca. mq. 1.490. Il fabbricato "B" si sviluppa su sei piani fuori terra, un piano interrato ad uso autorimessa e piano soffitte servizi. Il piano terreno è adibito ad uso negozi, il piano primo locali principalmente ad uso ufficio e dal piano secondo ai piani superiori ad uso residenziale. Il complesso edilizio è stato realizzato dalla , approvato con la licenza edilizia n. 3251 del 20.12.1961 e successive varianti n. 272/D del 1.10.1964 (progetto di variante al corpo "A" ed al braccio lungo il fiume Tevere) e n. 1368 prot. n. 5083 del 5.2.1968. Esso è ubicato nel Municipio XII (ex XVI) – zona urbanistica 16D Gianicolense. Si trova nell'area ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, tra le Mura Gianicolensi e il fiume Tevere ad est. La zona semicentrale / PORTA PORTESE (Via Ettore Rolli) confina a nord con la zona urbanistica 1B Trastevere, a sud con la zona urbanistica 15A Marconi, ad est con la zona urbanistica 1D Testaccio e ad ovest con la zona urbanistica 16X Villa Pamphili. Il quartiere conta 53.446 abitanti e l'immobile si può raggiungere percorrendo la Via Portuense, Via Ettore Rolli, Viale Trastevere o la Circonvallazione Gianicolense. La zona centrale è servita da numerosi trasporti pubblici ed, infatti, a 700 m. dall'immobile si trova la Stazione Trastevere che collega direttamente la Stazione Termini e l'Aeroporto internazionale Leonardo da Vinci. La fermata "Trastevere/Pascarella" del tram 8 dista a soli 200m. dall'immobile e vi sono numerosi linee autobus tra cui le linee 171, 781 170 davanti all'ingresso del comprensorio. La zona è prevalentemente residenziale ad alta densità abitativa e nelle vie limitrofe, vi sono ogni tipo di attività commerciali tra cui numerosi supermercati, il mercato rionale, il rinomato mercato domenicale "Porta Portese", banche e strutture sanitarie. Inoltre, il comprensorio dista a soli 2 km. dall'Ospedale di San Camillo Forlanini e si trova a poco più di 1 km. dal Rione Trastevere, zona rinomata e turistica con ristoranti, alberghi e musei.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, la quale dichiara di abitarlo insieme al suo coniuge **** Omissis ****)		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 07/09/2022
Reg. gen. 117295 - Reg. part. 23589
Quota: 1/1
Importo: € 465.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.255,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 30/05/2022
N° repertorio: 9662
Note: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo, registrata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 alla formalità num. 23589 del 07/09/2022, atto giudiziario rep. 9662 del 30/05/2022, pubblico ufficiale Tribunale di Roma, per totali € 465.000,00 su € 310.255,00 di capitale, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Roma il 29/12/2022
Reg. gen. 170440 - Reg. part. 121473
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale di pignoramento immobili, registrato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, alla formalità num. 121473 del 29/12/2022, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma in data 28/11/2022 rep. 41244 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

