TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 1372/2019 del R.G.E.

promossa da

FFFFFFFFFF S.r.l.
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
Partita IVA: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF

contro

FFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
Nata a FFFFF il FFFFFFFFFF

FFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
Nata a FFFFF il FFFFFFFFFF

FFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
Nata a FFFFF il FFFFFFFFFF

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

SOMMARIO

Incarico 1

Premessa 4

Descrizione ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Lotto n. Unico ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Riepilogo bando d'asta ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Schema riassuntivo ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Formalita da cancellare ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

APPENDICI ED ALLEGATI

APPENDICI

APP. "A" – Rilievo fotografico

APP. "B" – Rilievo dell'immobile stato attuale e delle difformità urbanistiche

APP. "C" – Aggiornamento delle visure ai pubblici Registri Immobiliari

ALLEGATI

ALL. "A" - Estratto di mappa catastale – visura catastale – planimetrie catastali – planimetrie catastali storiche

ALL. "B" - Certificazione notarile

ALL. "C" – Licenza Edilizia, Licenza di abitabilità, Progetto approvato

ALL. "D" – Domande di accesso agli atti

ALL. "E" – Atto di compravendita

ALL. "F" – Oneri condominiali

ALL. "G" – Quotazioni Immobiliari

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

INCARICO

All'udienza del 29/08/2021, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci,10 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 0639377913, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Asmara 21, scala b, interno 2, piano T-1, box auto e cantine

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento destinato alla civile abitazione sito in Roma, in Via Asmara n.21, nel quartiere Trieste nel Municipio XVII, nell'area nord est della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 900 dalla Nuova Circonvallazione interna Tangenziale est ed a 300 ml ca. dalla fermata Sant' Agnese Annibaliano e circa ml 650 dalla fermata Libia della linea METRO B1.

Il fabbricato, costruito negli anni '60, è stato realizzato con struttura portante a pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento.
Esternamente, sui prospetti, l'immobile risulta rifinito con cortina in laterizio intervallata dalle fasce marcapiano rifinite con intonaco e tinteggiatura color rosso (vedasi foto da n.1 a n.5 App. "A").
L'androne di ingresso condominiale, accessibile dalla via Asmara n. 21 tramite un ampio ingresso vetrato, al momento del sopralluogo, risulta essere dotato di finiture di notevole pregio, con pavimenti in marmo e rivestimenti alle pareti in parte in marmo rosso ed in parte con intonaco stampato rifinito con tinteggiatura (vedasi foto da n.7 a n.11 App. "A"). L'edificio dove è sito l'immobile in oggetto è costituito da circa trenta appartamenti, è dotato di ascensore e di servizio di portineria (foto n.12 App. "A").
Si accede all'immobile dalla Via Asmara n. 21 attraverso il vano scala condominiale e da Via Asmara n. 23 dal vialetto di accesso ai box auto. Dal vialetto di accesso condominiale ai box si accede alla sua corte esclusiva al piano terra. Nella corte è presente una scala esterna a rampa unica per accedere direttamente al livello piano primo. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è pavimentata con quadrotti di cemento posti a secco con qualche arbusto sul perimetro ed ha una superfice di mq. 87,55. L'appartamento si trova al piano primo e terra di una palazzina composta da 6 piani fuori terra destinati prevalentemente a civile abitazione ed un piano terra destinato a box e cantine.
L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere difforme sia rispetto alla consistenza desunta dall'esame del progetto approvato, sia rispetto la documentazione catastale, così come si vedrà meglio in seguito, in quanto risulta essere frazionato in n. 2 unità abitative di cui una al piano terra ed una al piano primo aventi accesso indipendente dalla corte esterna ad uso esclusivo dal vialetto condominiale e dalla scala condominiale di accesso al fabbricato. Al piano terra, inoltre, si rileva un cambio di destinazione d'uso da box auto e cantina a civile abitazione, che dovrà essere oggetto di ripristino in quanto non sanabile.
Gli immobili nella consistenza desunta dall'esame del progetto approvato, a seguito del ripristino degli abusi edilizi riscontrati, così come evidenziato nelle tavole grafiche allegate, è composto da un appartamento per la civile abitazione dislocato su due livelli, piano primo e terra, due box auto e due

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

locali cantine ed avrà le seguenti superfici utili (vedi tav. 5 e 6):
piano primo, con ingresso dal vano scala condominiale, di superficie utile mq 168,65 suddiviso in tre camere, ampio soggiorno, cucina, doppio servizio, ripostiglio e cabina armadio, terrazzo a livello di 56,00 mq con accesso dal soggiorno, balcone di 6,23 mq. Attraverso una scala interna si accede al piano terra, composto da un disimpegno ed un ingresso verso la corte esterna, la cui superficie utile totale dei due locali è di mq 16,49. Da tale disimpegno è consentito l'accesso diretto al box auto di 34,31 mq. ed alle cantine di 20,63 mq che nel progetto approvato invece, erano accessibili dal corridoio condominiale. Un ulteriore box auto ha accesso indipendente dalla corte condominiale. Tale corte condominiale, con accesso carrabile dal civico n. 23, consente l'ulteriore ingresso ad altri box auto ed alla corte al piano terra dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Lo scrivente ha redatto un rilievo fotografico allegato alla presente in App. "A" ed un rilievo metrico e successiva restituzione grafica allegato alla presente in App. "B" dello stato attuale, del rilievo delle difformità edilizie e della consistenza degli immobili a seguito dei ripristini edilizi in conformità al progetto approvato e alle norme edilizie vigenti e che corrisponde agli immobili posti in vendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Asmara 21, scala b, interno 2, piano T-1;
- N. 2 Box auto;
- N. 2 Cantine;

Considerato che i box auto e le cantine costituiscono pertinenza dell'appartamento per la civile abitazione, tutti gli immobili vengono posti in vendita quale bene unico.

TITOLARITÀ

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

- ********** (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: **********
  ****
  ****
  Nata a ***** il **********
- ********** (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: **********
  ****
  ****
  Nata a ***** il **********
- ********** (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: **********
  ****
  ****
  Nata a ***** il **********

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

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

- ********** (Proprietà 1/3, bene personale)
- #********** (Proprietà 1/3, bene personale)
- ********** (Proprietà 1/3, bene personale)

CONFINI

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è confinante con distacco su Via Asmara, distacco su area condominiale di accesso, vano scala e appartamento int. 1, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano primo	168,65 mq	200,31 mq	1,00	200,31 mq	3,00 m	1
Terrazza	56,00 mq	60,69 mq	0,30	18,21 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	6,23 mq	7,75 mq	0,25	1,94 mq	0,00 m	1
Abitazione piano terra	16,49 mq	19,54 mq	1,00	19,54 mq	3,00 m	T
Cortile	87,55 mq	92,33 mq	0,18	16,62 mq	0,00 m	T
Box 1	15,27 mq	17,98 mq	0,20	3,59 mq	3,00 m	T
Box 1 bis	34,31 mq	38,54 mq	0,20	7,70 mq	3,00 m	T
Cantina 1	7,43 mq	9,58 mq	0.25	2,39 mq	3,00 m	T
Cantina 2	13,20 mq	15,47 mq	0.25	3,86 mq	3,00 m	T
			Superficie convenzionale complessiva:	**274,16 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/03/1962** al **16/11/2006**	********** S.p.A.	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 1 Categoria C6 Piano S1
Dal **01/01/1992** al **30/04/2002**	*********	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 43, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 Rendita € 3.823,07 Piano T-1

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

Dal **30/04/2002** al **27/11/2006**	********** S.r.l.	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 43, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 Rendita € 3.823,07 Piano T-1
Dal **16/11/2006** al **02/05/2007**	********** S.p.A.	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 35 mq Rendita € 388,63 Piano S1
Dal **27/11/2006** al **02/05/2007**	**********S.r.l.	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 43, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 13 Rendita € 4.733,33 Piano T-1
Dal **02/05/2007** al **09/11/2015**	**********, ********** , **********	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 mq Rendita € 388,63 Piano S1
Dal **02/05/2007** al **09/11/2015**	**********, ********** , **********	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 43, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 13 Rendita € 4.733,33 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **13/03/2018**	**********, ********** , **********	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 43, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 346 mq Rendita € 4.733,33 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **16/09/2022**	**********, ********** , **********	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 35 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 388,63 Piano S1
Dal **13/03/2018** al **29/09/2021**	**********, ********** , **********	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 508, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 1.274,36 Piano T
Dal **13/03/2018** al **29/09/2021**	**********, ********** , **********	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 131 mq Rendita € 1.820,51 Piano 1
Dal **13/03/2018** al **29/09/2021**	**********, ********** , **********	Catasto **Fabbricati** Fg. 566, Part. 285, Sub. 507, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

		Superficie catastale 142 mq Rendita € 2.002,56 Piano 1

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
	566	285	506	3	A2	5	5	131 mq	1820,51 €	1	
	566	285	507	3	A2	5	5,5	142 mq	2002,53 €	1	
	566	285	508	3	A2	5	3,5	87 mq	1274,36 €	T	
	566	285	1	3	C6	9	35 mq	37 mq	388,63 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione catastale e l'atto di pignoramento, nonchè con il confronto con il Progetto approvato, sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di quanto segue:

il 13/03/2018 è stata depositata una variazione con frazionamento a seguito del quale l'appartamento di cui al sub 43 è stato frazionato in tre distinti appartamenti di cui ai sub. 506-507-508. Tale frazionamento è stato realizzato nello stato di fatto solo parzialmente ovvero è stata frazionata solo la porzione al piano terra di cui al sub. 508, attraverso la chiusura con muratura del vano scala interno che collega il piano primo con il piano terra, mentre l'appartamento al piano primo è rimasta nello stato di fatto un'unica unità immobiliare. Tale frazionamento non risulta legittimato urbanisticamente quindi verrà considerato l'immobile come un'unica unità immobiliare in conformità al progetto approvato n. 29765 del 1960.

Lo scrivente, al fine della verifica catastale dell'immobile e della variazioni che si sono succedute, ha estratto copia delle planimetrie catastali storiche dell'immobile che sono state utili al fine di ricostruire la storia catastale ed edilizio urbanistica dell'immobile e sono allegate alla presente in All. "A".

Si rileva poi:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- cambio di destinazione d'uso da cantina in abitazione;
- cambio di destinazione d'uso da garage in abitazione.

Lo scrivente ha redatto degli elaborati grafici dove si evidenziano le difformità urbanistiche e le planimetrie di cui alle tavole n. 5 e 6 che rappresentano lo stato da ripristinare e da sanare.

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

Sarà pertanto necessario procedere con un nuovo accatastamento sia per l'appartamento, sia per i box auto nonchè per i locali cantina.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare sia all'interno che all'esterno è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. I prospetti del piano terra, rifiniti con intonaco e tinteggiatura finale, presentano, in vari punti, degli ammaloramenti e conseguentemente degli scrostamenti dello strato di tinteggiatura. Oltre a ciò, al piano terra si riscontra una macchia d'umidità posta in corrispondenza dell'attuale tramezzo divisorio tra il bagno e l'angolo cottura (vedasi foto n. 35 App. "A"), presumibilmente dovuta ad una perdita proveniente dall'impianto idrico di uno di questi due vani, che comunque dovranno essere demoliti, in quanto difformi al progetto approvato, per ripristinare le due cantine come visibile nella Tav.2 (vedasi App."B").

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: il vano scala, il lastrico solare di copertura, il viale di accesso all'area dei box auto, salvo altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, costruito negli anni '60, è stato realizzato con struttura portante a pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento.
Esternamente, sui prospetti, l'immobile risulta rifinito con cortina in laterizio intervallata dalle fasce marcapiano rifinite con intonaco e tinteggiatura color rosso (vedasi foto da n.1 a n.5 App. "A").
L'androne di ingresso condominiale, accessibile dalla via Asmara n. 21 tramite un ampio ingresso vetrato, al momento del sopralluogo, risulta essere dotato di finiture di notevole pregio, con pavimenti in marmo e rivestimenti alle pareti in parte in marmo rosso ed in parte con intonaco stampato rifinito con tinteggiatura (vedasi foto da n.7 a n.11 App. "A"). L'edificio dove è sito l'immobile in oggetto è dotato di ascensore (foto n.12 App. "A").
Esternamente, nei prospetti di pertinenza dell'Int.2 oggetto di esecuzione immobiliare, ovvero che si affacciano sulla corte esclusiva, l'immobile presenta i prospetti rifiniti con intonaco e tinteggiatura finale (vedasi foto dal n.16 al n.22 App. "A")
L'immobile internamente è ultimato con rifiniture idonee alla civile abitazione, con pavimenti in parte in lastre di marmo e in parte in parquet. Il bagno e la cucina sono maiolicati con ceramica e rifiniti con sanitari in ceramica completi di rubinetteria. Le porte interne sono tamburate in legno verniciate di colore bianco, gli infissi esterni sono in parte in legno verniciato bianco ed in parte in alluminio preverniciato bianco. Gli impianti presenti nell'appartamento sono: citofonico, telefonico, televisivo, riscaldamento condominiale e autonomo con caldaia installata nel giardino esterno sul prospetto NO/SE (vedasi foto n.17 App. "A").

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, così come risulta dal Verbale di sopralluogo del 17/01/2022 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Gianfranco Buonocunto, è attualmente occupato dagli esecutati Sig.ra ********** *****, **********, ********** e dalla Sig.ra **********.

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 24/06/1972 al 30/04/2002</td><td rowspan="8">**********, nato a ********** il **********, proprietario per 1/1 Nuda Proprietà. ********** nato a ********** il ********** per 1/2 usufrutto. ********** nata a ********** il ********** per 1/2 usufrutto Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Ottolenghi Giuseppe</td><td>24/06/1972</td><td>1085</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate Roma1</td><td>31/07/1972</td><td>72730</td><td>50486</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 30/04/2002 al 02/05/2007</td><td rowspan="8">********** srl proprietario per 1/1 Proprietà Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Forlini Massimo</td><td>30/04/2002</td><td>39092</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate Roma1</td><td>15/05/2002</td><td>51889</td><td>34058</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 02/05/2007 al 12/10/2022</td><td rowspan="8">********** nata a *** il **********, proprietaria per 1/3. **********, nata a *** il **********, proprietario per 1/3. **********, nata a *** il **********, proprietario per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Forlini Massimo</td><td>02/05/2007</td><td>44359</td><td>11545</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate Roma1</td><td>10/05/2007</td><td>89605</td><td>31165</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

- 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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 18/03/2010
  Reg. gen. 30437 - Reg. part. 7317
  Quota: 3/3
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di ********** s.p.a.
  Contro **********, **********, **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.000.000,00
  Rogante: Notaio De Facendis Michele
  Data: 15/03/2010
  N° repertorio: 100455
  N° raccolta: 10314
- **Ipoteca c. amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca di riscossione
  Iscritto a Roma il 17/11/2015
  Reg. gen. 117990 - Reg. part. 19796
  Quota: 1/3
  Importo: € 316.494,28
  A favore di Equitalia Sud S.P.A-
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 158.247,14
  Data: 16/11/2015
  N° repertorio: 4986
  N° raccolta: 9715
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo
  Iscritto a Roma il 25/05/2016
  Reg. gen. 58336 - Reg. part. 9685
  Quota: 1/3
  Importo: € 135.866,12
  A favore di Equitalia Sud S.P.A-
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 67.933,06
  Data: 25/05/2016
  N° repertorio: 616
  N° raccolta: 9716
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma
  Iscritto a Roma il 18/10/2016

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

Reg. gen. 114986 - Reg. part. 20080
Quota: 3/3
Importo: € 80.000,00
A favore di ********** S.p.A.
Contro **********, **********, **********
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.189,01
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 11/03/2013
N° repertorio: 5970

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma il 16/04/2018
  Reg. gen. 43215 - Reg. part. 7345
  Quota: 1/3
  Importo: € 190.844,44
  A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 95.422,22
  Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Data: 13/04/2018
  N° repertorio: 11610
  N° raccolta: 9718
- **Ipoteca conc. amministativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma il 24/06/2019
  Reg. gen. 74889 - Reg. part. 13650
  Quota: 1/3
  Importo: € 91.621,84
  A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 45.810,92
  Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Data: 21/06/2019
  N° repertorio: 14129
  N° raccolta: 9719

Annotazioni a iscrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Iscritto a Roma il 18/09/2019
  Reg. gen. 109455 - Reg. part. 76494
  Quota: 3/3
  A favore di **********S.r.l.
  Contro **********, **********, **********
  Formalità a carico della procedura

Dal successivo aggiornamento delle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari alla data del 06/12/2022 non sono risultate ulteriori trascrizioni e iscrizioni oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. “C”).

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto, presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole (1:5000):
  - Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7

- P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29):
  - Tavola A - "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani
  - Tavola B - "Beni paesaggistici": Aree urbanizzate del PTPR
  - Tavola C - "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale": Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle svariate ricerche effettuate presso gli uffici pubblici del Comune di Roma, quali Ufficio Condono, Archivio Progetti, Archivio Agibilità, si rimette quanto segue:

l'edificio, al quale appartengono gli immobili oggetto di esecuzione, è stato edificato con Licenza Edilizia n.1502 del 13/08/1960, Progetto n.29765 del 1960 e Certificato di Agibilità n.361 del 10/03/1962 (vedasi All."C"). Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Condono, non è risultata nessuna domanda di Condono o di Concessione Edilizia in Sanatoria riguardante l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.
Alla luce di quanto sopra esposto si è effettuato un confronto tra il Progetto approvato n.29765 del 1960 e lo stato dei luoghi, rilevato e graficizzato dallo scrivente (vedasi App."B").

Da tale confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie del progetto approvato sono emerse le seguenti difformità (vedasi Tav.3 e 4):

1. Frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari;
2. Cambio di destinazione d'uso da box auto a civile abitazione;
3. Cambio di destinazione d'uso da cantina a civile abitazione;
4. Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al piano terra;
5. Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al piano primo;
6. Modifiche prospettiche riguardanti varie chiusure e aperture di finestre al piano terra.

Le modifiche interne ed esterne, di cui al **punto 5 e 6**, sono sanabili con una S.C.I.A. in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 22 comma 1 e 2 lett. B della L.R. 15/08, mediante il pagamento di €. 501,24 per Diritti di Segreteria, il Contributo del Costo di Costruzione da versarsi al Comune di Roma pari al 10 % dello stesso Costo di Costruzione ed una sanzione pari a due volte il Contributo del Costo di Costruzione per un minimo di €. 1.000,00. Si determina il costo di costruzione

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

per la realizzazione delle opere sopra indicate in via forfettaria pari a €. 5.000,00.

Pertanto:

€. 5.000,00 x 10% = €. 500,00

€. 500,00 x 2 = €. 1.000,00

Diritti di Segreteria €. 501,24

_____

Totale €. 2.001,24

Si determina il costo per la sanatoria delle opere realizzate abusivamente, mediante Scia per accertamento di Conformità, pari a circa **€. 2.001,24**, oltre all'attività di un tecnico per la redazione della pratica comunale, della variazione catastale e direzione lavori pari a circa **€. 3.000,00**.

Le difformità urbanistiche, di cui al **punto 1-2-3-4**, devono essere oggetto di ripristino edilizio nella consistenza così come graficizzate nel Progetto approvato n.29765 del 1960 ed evidenziate dallo scrivente nella tavola grafica n.3 e 4 (Vedasi App."B"), in quanto non condonabili. Lo scrivente valuta gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai progetti presentati e per il trasporto alle pubbliche discariche dei materiali di risulta, pari a circa **€. 15.000,00**.

Il costo totale della sanatoria edilizia e dei ripristini ammonta pertanto a **€. 20.001,24.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare appartiene al Condominio Via Asmara 21, amministrato dalla Sig. **********, C.F. **********.

Così come risulta dalla documentazione fornita dall'Avv. ********** in data 01/02/2022 (vedasi All."F"), si evince quanto segue:

- Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Asmara 21 – Scala B, Int.2

I millesimi dell'appartamento sono i seguenti:

- Tab. A (Proprietà): Mill. 43,510/1000
- Tab. B (Scala): Mill. 13,927/1000
- Tab. C (Riscaldamento): Mill. 57,100/1000

Gli oneri da corrispondere, al 01/02/2022, sono i seguenti:

€. 19.144,05 per "esercizio Condominiale del 2022"

€. 777,00 per "esercizio Sostituzione Ringhiera 2019/2020"

€. 1.086,00 per "esercizio Fondo Cassa Straordinario 2019/2022"

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

€. 217,00 per “esercizio Fondo Spese Legali Morosità 2022”

€. 7.252,15 per “esercizio Riscaldamento 2022”

L’importo complessivo dovuto è pari a **€. 34.231,13**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene Unico - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Asmara 21, scala b, interno 2, piano T-1, box auto e cantine
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento destinato alla civile abitazione sito in Roma, in Via Asmara n.21, nel quartiere Trieste nel Municipio XVII, nell'area nord est della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 900 dalla Nuova Circonvallazione interna Tangenziale est ed a 300 ml ca. dalla fermata Sant’ Agnese Annibaliano e circa ml 650 dalla fermata Libia della linea METRO B1.

Il fabbricato, costruito negli anni '60, è stato realizzato con struttura portante a pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento.

Esternamente, sui prospetti, l’immobile risulta rifinito con cortina in laterizio intervallata dalle fasce marcapiano rifinite con intonaco e tinteggiatura color rosso (vedasi foto da n.1 a n.5 App. ”A”).

L’androne di ingresso condominiale, accessibile dalla via Asmara n. 21 tramite un ampio ingresso vetrato, al momento del sopralluogo, risulta essere dotato di finiture di notevole pregio, con pavimenti in marmo e rivestimenti alle pareti in parte in marmo rosso ed in parte con intonaco stampato rifinito con tinteggiatura (vedasi foto da n.7 a n.11 App. “A”). L’edificio dove è sito l’immobile in oggetto è costituito da circa trenta appartamenti, è dotato di ascensore e di servizio di portineria (foto n.12 App. ”A”).

Si accede all’immobile dalla Via Asmara n. 21 attraverso il vano scala condominiale e da Via Asmara n. 23 dal vialetto di accesso ai box auto. Dal vialetto di accesso condominiale ai box si accede alla sua corte esclusiva al piano terra. Nella corte è presente una scala esterna a rampa unica per accedere direttamente al livello piano primo. La corte esterna che acconsente l’accesso all’immobile è pavimentata con quadrotti di cemento posti a secco con qualche arbusto sul perimetro ed ha una superfice di mq. 87,55. L'appartamento si trova al piano primo e terra di una palazzina composta da 6 piani fuori terra destinati prevalentemente a civile abitazione ed un piano terra destinato a box e cantine. L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere difforme sia rispetto alla consistenza desunta dall'esame del progetto approvato, sia rispetto la documentazione catastale, così come si vedrà meglio in seguito, in quanto risulta essere frazionato in n. 2 unità abitative di cui una al piano terra ed una al piano primo aventi accesso indipendente dalla corte esterna ad uso esclusivo dal vialetto condominiale e dalla scala condominiale di accesso al fabbricato. Al piano terra, inoltre, si rileva un cambio di destinazione d'uso da box auto e cantina a civile abitazione, che dovrà essere oggetto di ripristino in quanto non sanabile. Gli immobili nella consistenza desunta dall'esame del progetto approvato, a seguito del ripristino degli abusi edilizi riscontrati, così come evidenziato nelle tavole grafiche allegate, è composto da un appartamento per la civile abitazione dislocato su due livelli, piano primo e terra, due box auto e due locali cantine ed avrà le seguenti superfici utili (vedi tav. 5 e 6): piano primo, con ingresso dal vano scala condominiale, di superficie utile mq 168,65 suddiviso in tre camere, ampio soggiorno, cucina, doppio servizio, ripostiglio e cabina armadio, terrazzo a livello di 56,00 mq con accesso dal soggiorno, balcone di 6,23 mq. Attraverso una scala interna si accede al piano terra, composto da un disimpegno ed un ingresso verso la corte esterna, la cui superficie utile

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

totale dei due locali è di mq 16,49. Da tale disimpegno è consentito l'accesso diretto al box auto di 34,31 mq. ed alle cantine di 20,63 mq che nel progetto approvato invece, erano accessibili dal corridoio condominiale. Un ulteriore box auto ha accesso indipendente dalla corte condominiale. Tale corte condominiale, con accesso carrabile dal civico n. 23, consente l'ulteriore ingresso ad altri box auto ed alla corte al piano terra dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Lo scrivente ha redatto un rilievo fotografico allegato alla presente in App. "A" ed un rilievo metrico e successiva restituzione grafica allegato alla presente in App. "B" dello stato attuale, del rilievo delle difformità edilizie e della consistenza degli immobili a seguito dei ripristini edilizi in conformità al progetto approvato e alle norme edilizie vigenti e che corrisponde agli immobili posti in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 566, Part. 285, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 566, Part. 285, Sub. 507, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 566, Part. 285, Sub. 508, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 566, Part. 285, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.
Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 3.700,00** a **€.5.300,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", primo semestre 2022, stato conservativo "normale", Abitazioni signorili) (vedasi All. "G");

- quotazione immobiliare on line del sito "Immobiliare.it", per lo specifico appartamento oggetto di valutazione. Quotazioni variabili da **€. 945.000,00 €./mq. 3.446,89**, ad un valore medio di **€. 981.000,00 €./mq. 3.578,20**, a **€. 1.017.000,00 €./mq. 3.709,51** (vedasi All. "G");

- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", per lo specifico appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, in stato buono/abitabile. Si specifica che nel suddetto annuncio immobiliare si considera una superficie di vendita pari a **mq. 290**, e si precisa che la superficie di vendita considerata dallo scrivente, esaminata sulla scorta dei rilievi metrici effettuati e della graficizzazione degli stessi, è pari a **mq. 274,16**. L'appartamento viene posto in vendita per **€. 1.150.000,00, €./mq. 3.965,51** (vedasi All. "G");

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

- annuncio immobiliare on line "idealista.it", appartamento in Via Asmara, **mq. 150**, stato da ristrutturare **€. 665.000,00, €./mq. 4.430,00** (vedasi All. "G").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 4.500,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene Unico - Appartamento Roma (RM) - Via Asmara 21, scala b, interno 2, piano T-1, n. 2 box auto e n. 2 cantine	274,16 mq	4.500 €/mq	€ 1.233.720,00	€ 1.233.720,00	€ 1.233.720,00
				Valore di stima:	**€ 1.233.720,00**

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

€ 1.233.720,00 – (15%) €. 185.058,00 = €. 1.048.662,00

A tale importo è necessario detrarre i costi per la sanatoria e per il rispristino delle opere realizzate in difformità del titolo edilizio approvato pari a **€. 20.001,24,** pertanto:

€. 1.048.662,00 – €. 20.001,24 = €. 1.028.660,76

arrotondabile a **€. 1.030.000,00** Leggasi Euro unmilionetrentamila/00

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

Roma, li 22/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

LOTTO UNICO

Bene Unico - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Asmara 21, scala b, interno 2, piano T-1, box auto e cantine
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento destinato alla civile abitazione sito in Roma, in Via Asmara n.21, nel quartiere Trieste nel Municipio XVII, nell'area nord est della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 900 dalla Nuova Circonvallazione interna Tangenziale est ed a 300 ml ca. dalla fermata Sant' Agnese Annibaliano e circa ml 650 dalla fermata Libia della linea METRO B1.

Il fabbricato, costruito negli anni '60, è stato realizzato con struttura portante a pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento.

Esternamente, sui prospetti, l'immobile risulta rifinito con cortina in laterizio intervallata dalle fasce marcapiano rifinite con intonaco e tinteggiatura color rosso (vedasi foto da n.1 a n.5 App. "A").

L'androne di ingresso condominiale, accessibile dalla via Asmara n. 21 tramite un ampio ingresso vetrato, al momento del sopralluogo, risulta essere dotato di finiture di notevole pregio, con pavimenti in marmo e rivestimenti alle pareti in parte in marmo rosso ed in parte con intonaco stampato rifinito con tinteggiatura (vedasi foto da n.7 a n.11 App. "A"). L'edificio dove è sito l'immobile in oggetto è costituito da circa trenta appartamenti, è dotato di ascensore e di servizio di portineria (foto n.12 App. "A").

Si accede all'immobile dalla Via Asmara n. 21 attraverso il vano scala condominiale e da Via Asmara n. 23 dal vialetto di accesso ai box auto. Dal vialetto di accesso condominiale ai box si accede alla sua corte esclusiva al piano terra. Nella corte è presente una scala esterna a rampa unica per accedere direttamente al livello piano primo. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è pavimentata con quadrotti di cemento posti a secco con qualche arbusto sul perimetro ed ha una superfice di mq. 87,55. L'appartamento si trova al piano primo e terra di una palazzina composta da 6 piani fuori terra destinati prevalentemente a civile abitazione ed un piano terra destinato a box e cantine. L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere difforme sia rispetto alla consistenza desunta dall'esame del progetto approvato, sia rispetto la documentazione catastale, così come si vedrà meglio in seguito, in quanto risulta essere frazionato in n. 2 unità abitative di cui una al piano terra ed una al piano primo aventi accesso indipendente dalla corte esterna ad uso esclusivo dal vialetto condominiale e dalla scala condominiale di accesso al fabbricato. Al piano terra, inoltre, si rileva un cambio di destinazione d'uso da box auto e cantina a civile abitazione, che dovrà essere oggetto di ripristino in quanto non sanabile. Gli immobili nella consistenza desunta dall'esame del progetto approvato, a seguito del ripristino degli abusi edilizi riscontrati, così come evidenziato nelle tavole grafiche allegate, è composto da un appartamento per la civile abitazione dislocato su due livelli, piano primo e terra, due box auto e due locali cantine ed avrà le seguenti superfici utili (vedi tav. 5 e 6): piano primo, con ingresso dal vano scala condominiale, di superficie utile mq 168,65 suddiviso in tre camere, ampio soggiorno, cucina, doppio servizio, ripostiglio e cabina armadio, terrazzo a livello di 56,00 mq con accesso dal soggiorno, balcone di 6,23 mq. Attraverso una scala interna si accede al piano terra, composto da un disimpegno ed un ingresso verso la corte esterna, la cui superficie utile totale dei due locali è di mq 16,49. Da tale disimpegno è consentito l'accesso diretto al box auto di 34,31 mq. ed alle cantine di 20,63 mq che nel progetto approvato invece, erano accessibili dal corridoio

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

condominiale. Un ulteriore box auto ha accesso indipendente dalla corte condominiale. Tale corte condominiale, con accesso carrabile dal civico n. 23, consente l'ulteriore ingresso ad altri box auto ed alla corte al piano terra dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Lo scrivente ha redatto un rilievo fotografico allegato alla presente in App. "A" ed un rilievo metrico e successiva restituzione grafica allegato alla presente in App. "B" dello stato attuale, del rilievo delle difformità edilizie e della consistenza degli immobili a seguito dei ripristini edilizi in conformità al progetto approvato e alle norme edilizie vigenti e che corrisponde agli immobili posti in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 566, Part. 285, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A2

- Fg. 566, Part. 285, Sub. 507, Zc. 3, Categoria A2

- Fg. 566, Part. 285, Sub. 508, Zc. 3, Categoria A2

- Fg. 566, Part. 285, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso il Sito Istituzionale di Roma Capitale, sezione NIC, "Nuova Infrastruttura Cartografica", risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
- Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole (1:5000): Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 .
P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29):
- Tavola A - "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Tavola B - "Beni paesaggistici": Aree urbanizzate del PTPR
- Tavola C - "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale": Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1372/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene unico – Appartamento, n. 2 box, n. 2 cantine			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Asmara 21, scala b, interno 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 566, Part. 285, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 566, Part. 285, Sub. 507, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 566, Part. 285, Sub. 508, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 566, Part. 285, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C6	**Superficie**	274,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare sia all'interno che all'esterno è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. I prospetti del piano terra, rifiniti con intonaco e tinteggiatura finale, presentano, in vari punti, degli ammaloramenti e conseguentemente degli scrostamenti dello strato di tinteggiatura. Oltre a ciò, al piano terra si riscontra una macchia d'umidità posta in corrispondenza dell'attuale tramezzo divisorio tra il bagno e l'angolo cottura (vedasi foto n. 35 App. "A"), presumibilmente dovuta ad una perdita proveniente dall'impianto idrico di uno di questi due vani, che comunque dovranno essere demoliti, in quanto difformi al progetto approvato, per ripristinare le due cantine come visibile nella Tav.2 (vedasi App."B").		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento destinato alla civile abitazione sito in Roma, in Via Asmara n.21, nel quartiere Trieste nel Municipio XVII, nell'area nord est della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 900 dalla Nuova Circonvallazione interna Tangenziale est ed a 300 ml ca. dalla fermata Sant' Agnese Annibaliano e circa ml 650 dalla fermata Libia della linea METRO B1. Il fabbricato, costruito negli anni '60, è stato realizzato con struttura portante a pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento. Esternamente, sui prospetti, l'immobile risulta rifinito con cortina in laterizio intervallata dalle fasce marcapiano rifinite con intonaco e tinteggiatura color rosso (vedasi foto da n.1 a n.5 App. "A"). L'androne di ingresso condominiale, accessibile dalla via Asmara n. 21 tramite un ampio ingresso vetrato, al momento del sopralluogo, risulta essere dotato di finiture di notevole pregio, con pavimenti in marmo e rivestimenti alle pareti in parte in marmo rosso ed in parte con intonaco stampato rifinito con tinteggiatura (vedasi foto da n.7 a n.11 App. "A"). L'edificio dove è sito l'immobile in oggetto è costituito da circa trenta appartamenti, è dotato di ascensore e di servizio di portineria (foto n.12 App. "A"). Si accede all'immobile dalla Via Asmara n. 21 attraverso il vano scala condominiale e da Via Asmara n. 23 dal vialetto di accesso ai box auto. Dal vialetto di accesso condominiale ai box si accede alla sua corte esclusiva al piano terra. Nella corte è presente una scala esterna a rampa unica per accedere direttamente al livello piano primo. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è pavimentata con quadrotti di cemento posti a secco con qualche arbusto sul perimetro ed ha una superfice di mq. 87,55. L'appartamento si trova al piano primo e terra di una palazzina composta da 6 piani fuori terra destinati prevalentemente a civile abitazione ed un piano terra destinato a box e cantine. L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere difforme sia rispetto alla consistenza desunta dall'esame del progetto approvato, sia rispetto la documentazione catastale, così come si vedrà meglio in seguito, in quanto risulta essere frazionato in n. 2 unità abitative di cui una al piano terra ed una al piano primo aventi accesso indipendente dalla corte esterna ad uso esclusivo dal vialetto condominiale e dalla scala condominiale di accesso al fabbricato. Al piano terra, inoltre, si rileva un cambio di destinazione d'uso da box auto e cantina a civile abitazione, che dovrà essere oggetto di ripristino in quanto non sanabile. Gli immobili nella consistenza desunta dall'esame del progetto approvato, a seguito del ripristino degli abusi edilizi riscontrati, così come evidenziato nelle tavole grafiche allegate, è composto da un appartamento per la civile abitazione dislocato su due livelli, piano primo e terra, due box auto e due locali cantine ed avrà le seguenti superfici utili (vedi tav. 5 e 6): piano primo, con ingresso dal vano scala condominiale, di superficie utile mq 168,65 suddiviso in tre camere, ampio soggiorno, cucina, doppio servizio, ripostiglio e cabina armadio, terrazzo a livello di 56,00 mq con accesso dal soggiorno, balcone di 6,23 mq. Attraverso una scala interna si accede al piano terra, composto da un disimpegno ed un ingresso verso la corte esterna, la cui superficie utile totale dei due locali è di mq 16,49. Da tale disimpegno è consentito l'accesso diretto al box auto di 34,31 mq. ed alle cantine di 20,63 mq che nel progetto approvato invece, erano accessibili dal corridoio condominiale. Un ulteriore box auto ha accesso indipendente dalla corte condominiale. Tale corte condominiale, con accesso carrabile dal civico n. 23, consente l'ulteriore ingresso ad altri box auto ed alla corte al piano terra dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Lo scrivente ha redatto un rilievo fotografico allegato alla		

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

	presente in App. "A" ed un rilievo metrico e successiva restituzione grafica allegato alla presente in App. "B" dello stato attuale, del rilievo delle difformità edilizie e della consistenza degli immobili a seguito dei ripristini edilizi in conformità al progetto approvato e alle norme edilizie vigenti e che corrisponde agli immobili posti in vendita.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garazia di mutuo
  Iscritto a Roma il 18/03/2010
  Reg. gen. 30437 - Reg. part. 7317
  Quota: 3/3
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di ********** s.p.a.
  Contro **********, **********, **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.000.000,00
  Rogante: Notaio De Facendis Michele
  Data: 15/03/2010
  N° repertorio: 100455
  N° raccolta: 10314
- **Ipoteca c. amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca di riscossione
  Iscritto a Roma il 17/11/2015
  Reg. gen. 117990 - Reg. part. 19796
  Quota: 1/3
  Importo: € 316.494,28
  A favore di Equitalia Sud S.P.A-
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 158.247,14
  Data: 16/11/2015
  N° repertorio: 4986
  N° raccolta: 9715
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo
  Iscritto a Roma il 25/05/2016
  Reg. gen. 58336 - Reg. part. 9685
  Quota: 1/3
  Importo: € 135.866,12
  A favore di Equitalia Sud S.P.A-
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 67.933,06
  Data: 25/05/2016
  N° repertorio: 616
  N° raccolta: 9716
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma
  Iscritto a Roma il 18/10/2016
  Reg. gen. 114986 - Reg. part. 20080
  Quota: 3/3
  Importo: € 80.000,00
  A favore di ********** S.p.A.
  Contro **********, **********, **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 73.189,01

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062

Rogante: Tribunale di Roma
Data: 11/03/2013
N° repertorio: 5970

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma il 16/04/2018
  Reg. gen. 43215 - Reg. part. 7345
  Quota: 1/3
  Importo: € 190.844,44
  A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 95.422,22
  Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Data: 13/04/2018
  N° repertorio: 11610
  N° raccolta: 9718
- **Ipoteca conc. amministativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma il 24/06/2019
  Reg. gen. 74889 - Reg. part. 13650
  Quota: 1/3
  Importo: € 91.621,84
  A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 45.810,92
  Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Data: 21/06/2019
  N° repertorio: 14129
  N° raccolta: 9719

Annotazioni a iscrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Iscritto a Roma il 18/09/2019
  Reg. gen. 109455 - Reg. part. 76494
  Quota: 3/3
  A favore di **********S.r.l.
  Contro **********, **********, **********
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062