
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2019 del R.G.E.

Promossa da

UBI BANCA S.P.A.
C.F. 03053920165

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
ELENCO ALLEGATI:	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto 1	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2019 del R.G.E.	13
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 169.000,00	13



INCARICO

In data 03/01/2020, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email manu.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata "Esperto ex art. 568 c.p.c." e in data 10/01/2020 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 AL QUARTO MIGLIO 71, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto consiste in un appartamento con corte esclusiva annessa, composto da ingresso, corridoio di distribuzione, due camere da letto, soggiorno con angolo cottura.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un edificio di 3 piani fuori terra, rivestito in cortina e in intonaco tinteggiato, risalente ai primi anni '60.

L'accesso principale, su Via del Quarto Miglio 71, immette su una scala esterna comune che conduce al portone di accesso condominiale situato al piano terreno-rialzato, da cui si accede al corpo scala e ascensore condominiale. L'appartamento, situato al piano semi-interrato, ha anche un accesso secondario e autonomo attraverso un cancello privato su Via Venosa al civico 6, che dà accesso alla corte esterna di proprietà esclusiva, mediante una scala privata.

Si trova nel quartiere Appio-Pignatelli in Roma, in zona periferica compresa tra la Via Appia Nuova a est, la via Appia Pignatelli a Ovest, il parco della Caffarella a Nord.

L'area, che deve il suo nome dalla sua collocazione al quarto miglio della "Regina viarum"-via Appia Antica, è nata come borgata abusiva già negli anni '30 ed ebbe il suo sviluppo negli anni '50. La via Quarto Miglio rappresenta una delle vie principali all'interno del quartiere.

Il bene è ben collegato a zone di interesse storico, artistico e naturale infatti è situato vicino alla via Appia Pignatelli e al parco della Caffarella. Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed al centro storico mediante numerose linee di trasporto urbano un servizio di autobus. Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via pubblica.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA AL QUARTO MIGLIO 71, interno 3, piano S1

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:

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice *****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile risulta di proprietà dei debitori in comunione dei beni, si precisa che il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

CONFINI

L'immobile confina con appartamento interno 4, vano scala, distacco su Via Venosa, appartamento int.2, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,97 m	S1
Giardino	88,00 mq	90,00 mq	0,15	13,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				86,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1982 al 01/04/1985	*****	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita £ 3.190,00 Piano S1 Graffato 899
Dal 01/04/1985 al 07/04/1986	*****	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita £ 3.190,00 Piano S1 Graffato 899
Dal 07/04/1986 al 07/04/1986	*****	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita £ 3.190,00 Piano S1 Graffato 899
Dal 07/04/1986 al 08/07/1987	*****	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita £ 2.295,00 Piano S1
Dal 08/07/1987 al 01/01/1992	*****	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 836,66 Piano S1 Graffato 899
Dal 01/01/1992 al 18/12/1992	*****	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 836,66 Piano S1 Graffato 899
Dal 18/12/1992 al 11/01/2010	*****	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 836,66 Piano S1 Graffato 899
Dal 11/01/2010 al 27/12/2010	*****	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 836,66 Piano S1 Graffato 899



Dal 27/12/2010 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 836,66 Piano S1 Graffato 899
Dal 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte**: 73 mq Rendita € 836,66 Piano S1 Graffato 899

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	967	881	3	5	A2	2	4,5 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte**: 73 mq	836,66 €	S1	899

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale, ma presenta alcune difformità con la planimetria depositata agli atti dell'ufficio condono.

PRECISAZIONI

Si precisa che il bene corrispondente alla corte esclusiva, annessa all'abitazione, è ambigualmente descritto nell'atto di pignoramento ma è indicato in modo corretto nella nota di trascrizione: i dati catastali corretti sono Foglio 967 Particella 899. L'ambiguità è stata annotata nella sezione D della nota di trascrizione, dove si precisa che la corte è individuata con la part.899.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato, è stato oggetto di una ristrutturazione intorno all'anno 2010 pertanto i pavimenti, i rivestimenti, i sanitari e gli infissi sono relativamente recenti ed in buono stato. Le porte interne in legno e l'infisso della porta finestra in uscita sul balcone si presentano invece in parte danneggiate e da sostituire.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: L'immobile si affaccia a sud e a est sulla corte esterna esclusiva;
Altezza interna utile: L'altezza interna utile dell'appartamento è pari a m 2,97.
Str. verticali: struttura in c.a. tamponature in muratura;
Solai: Laterocemento; Copertura: a falde;
Pareti esterne ed interne: Rivestimento esterno in cortina e in parte in intonaco tinteggiato, le parti intonacate dei sottobalconi sono ammalorate con numerosi distacchi di intonaco;
Rivestimenti interni in intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna ed esterna: in gres porcellanato;
Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in legno con ante a battente con doppi vetri, dotati di avvolgibili in pvc elettrificati ed inferriate di sicurezza in ferro, le porte interne sono in legno tamburate;
Scala condominiale: In muratura rivestita in marmo;
Impianto elettrico, idrico, termico: Impianti sottotraccia (mancano certificazioni), impianto termico autonomo con caldaia a gas metano;
Impianto condizionamento: presente nelle camere e nel soggiorno;
Corte esterna: l'immobile è dotato di una corte esterna con pavimentazione in gres effetto pietra e accesso autonomo con cancello su via Venosa;
Posto auto: Assente;
Soffitta, cantina o simili: Assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai coniugi debitori eseguiti

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1992 al 29/03/2022	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIULIANO FLORIDI	18/12/1992	4378	2209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	08/01/1993	1313	796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1		65906	1993

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 26/04/2010 - Registro Particolare 11678 Registro Generale 50127
Pubblico ufficiale GIULIANI GIOVANNI Repertorio 55124/19106 del 22/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
CONTRO: ***** (per la quota di proprietà 1/2 ciascuno)
A FAVORE DI: BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA
- ISCRIZIONE del 19/04/2018 - Registro Particolare 7682 Registro Generale 44663
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 21853/2017 del 25/09/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
CONTRO: ***** (per la quota di proprietà 1/1)
A FAVORE DI: BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.COOP.A
- TRASCRIZIONE del 13/03/2019 - Registro Particolare 19768 Registro Generale 28957
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 54283/2018 del 24/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO: ***** (per la quota di proprietà 1/2 ciascuno)
A FAVORE DI: UNIONE BANCHE ITALIANE

NORMATIVA URBANISTICA

- NPRG 2008

Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1

- RETE ECOLOGICA: nulla;

- CARTA QUALITA': nulla;

- PTPR - Tavola A: nulla;

- PTPR - Tavola B - PTP 15/12 "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti"

Vincolo Ex 1497 c,d

lett.c) beni d'insieme: vaste località di interesse archeologico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato con progetto edilizio n.53103/1960, per il quale è stata rilasciata concessione edilizia 3096 del 05/12/1961 e il certificato di abitabilità n.109 del 25/01/1963.

Successivamente è stata presentata un'istanza di concessione a sanatoria n. 86/58792/0.

L'istanza si riferisce al cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione per 68,74 mq utili - residenziali.

Già nella planimetria catastale di impianto risalente al 20/10/1964, l'immobile è accatastato come appartamento.

In base a quanto riferito dagli uffici, a seguito dell'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, la pratica è in attesa di lavorazione e quindi non definita.

Non sono presenti richieste di documentazione integrativa da parte dell'ufficio e non risulta agli atti alcuna richiesta di sollecito di evasione dell'istruttoria.

Nel fascicolo risultano presenti i soli documenti relativi al modulo di richiesta, la planimetria dell'abuso e la ricevuta di pagamento dell'oblazione di £ 100.000, versate momento della presentazione dell'istanza.

La pratica ad oggi deve essere conclusa, richiedendo eventualmente una procedura semplificata per la sua



definizione, previo deposito di tutta la documentazione integrativa necessaria (documentazione fotografica, descrizione delle opere, perizia giurata, accatastamento ecc..) e il pagamento degli oneri concessori e delle oblazioni che il Comune richiederà.

Per gli immobili abusivi realizzati su aree sottoposte a vincolo, il rilascio del condono, ai sensi dell'art.32 L.47/1985, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Il calcolo degli oneri concessori, compresi eventuali interessi legali si stimano in euro 8.500,00 circa.

Fatti salvi ulteriori conguagli che potrà richiedere l'ufficio Condono prima del rilascio della concessione, che non sono al momento quantificabili.

Inoltre vanno aggiunti gli oneri tecnici professionali per la redazione di tutta la documentazione mancante e l'assistenza per la definizione dell'istruttoria che si stimano in euro 6.500,00 oltre accessori.

Fatto salvo il buon esito della pratica, dipendente in ogni caso dalla discrezionalità dell'istruttoria amministrativa.

Dal momento che lo stato attuale dell'immobile risulta variato rispetto alla planimetria depositata agli atti dell'ufficio Condono, una volta conclusa l'istruttoria si potrà procedere a regolarizzare le modifiche della distribuzione interna e degli esterni, intervenute dopo la presentazione dell'istanza di condono, mediante presentazione di una SCIA a sanatoria, i cui oneri si stimano di seguito:

euro 1.000,00 a titolo di sanzione per modifiche interne, circa 1.000,00 euro di sanzioni per la tettoia realizzata su corte esterna (sul lato soggiorno), 1.000,00 euro per rimozione del soppalco realizzato sul corridoio in zona ingresso, di altezza inferiore ai 2,40 m (h 2,26 m), € 501,24 euro di reversale e 2.500,00 euro oltre accessori per oneri tecnici professionali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile rinvenire i dati e i contatti dell'amministratore di condominio.

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 AL QUARTO MIGLIO 71, interno 3, piano S1
Il bene in oggetto consiste in un appartamento con corte esclusiva annessa, composto da ingresso, corridoio di distribuzione, due camere da letto, soggiorno con angolo cottura. L'immobile si trova al piano seminterrato di un edificio di 3 piani fuori terra rivestito in cortina e in intonaco tinteggiato, risalente ai primi anni'60. L'accesso principale, su Via del Quarto Miglio 71, immette su una scala esterna comune che conduce al portone di accesso condominiale, situato al piano terra-rialzato, da cui si accede al corpo scala e ascensore condominiale. L'appartamento, situato al piano semi-interrato, ha anche un accesso secondario e autonomo attraverso un cancello privato su Via Venosa al civico 6 che dà accesso alla corte esterna di proprietà esclusiva, mediante una scala privata. Si trova in zona periferica



nel quartiere Appio-Pignatelli, nella zona compresa tra la Via Appia Nuova a est, la via Appia Pignatelli a Ovest, il parco della Caffarella a Nord. L'area, che deve il suo nome dalla sua collocazione al quarto miglio della "Regina viarum"-via Appia Antica, è nata come borgata abusiva già negli anni '30 ed ebbe il suo sviluppo negli anni '50. La via Quarto Miglio rappresenta una delle vie principali all'interno del quartiere. Il bene è ben collegato a zone di interesse storico, artistico e naturale infatti è situato vicino alla via Appia Pignatelli e al parco della Caffarella. Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed al centro storico mediante numerose linee di trasporto urbano un servizio di autobus. Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2, Graffato 899

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

Valore di stima del bene: € 229.225,00

A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona e presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori così rilevati con stima sintetica comparativa sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata. Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2022 e, dopo aver preso visione delle pubblicazioni delle associazioni di categoria, si è ottenuto il valore di mercato, che di seguito viene esplicitato. Risultato interrogazione OMI: Anno 2022 - Semestre 1, Fascia/zona: Periferica/QUARTO MIGLIO (VIA APPIA PIGNATELLI), Codice zona: D23, Microzona: 120, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale Abitazioni civili - Valore Mercato(€/mq) Min 2.400 Max 3.000. Valori desunti da indagini e ricerche sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili: in media il valore risultante pari all'incirca a 2.700,00 €/mq.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte, nel nostro caso specifico la valutazione risente positivamente del buono stato generale di manutenzione interno, risente negativamente della non conformità urbanistica che renderà meno appetibile l'immobile sul mercato.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 2.650,00. Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetica comparativo: mq. 2.650,00 x €/mq 86,50 = € 229.225,00.

A questo valore andranno detratti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche ed il deprezzamento che vedremo successivamente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA AL QUARTO MIGLIO 71, interno 3, piano S1	86,50 mq	2.650,00 €/mq	€ 229.225,00	100,00%	€ 229.225,00
				Valore di stima:	€ 229.225,00

Valore di stima: € 229.225,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	21.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 169.256,75

Valore finale di stima in cifra tonda : € 169.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

La presente relazione di stima è stata inviata in bozza agli esecutati, al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al custode in data 24/01/2022, entro il termine assegnato non sono pervenute osservazioni alla scrivente.

Roma, li 13/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Smedile Manuela

ELENCO ALLEGATI:

ALL.01_ATTO_floridi g. 4378
ALL.02 ESTRATTO DI MAPPA
ALL.03 Planimetria Catastale attuale
ALL.04_VISURA CATASTALE PART. 881
ALL.05_VISURA CATASTALE PART. 899
ALL.06_ACCESSO AGLI ATTI CATASTO_MOD.1 E MOD.5i_rm376997-2021
ALL.07_ACCESSO AGLI ATTI CATASTO_plan_impianto_967_881
ALL.08_ACCESSO ATTI CATASTO_MOD.55 PARTITA 129517
ALL.09_ACCESSO ATTI CATASTO_docfa_rm17825-2010
ALL.10_RILIEVO FOTOGRAFICO
ALL.11_ISTANZA DI SANATORIA n.86_58792_0
ALL.12_PROGETTO n.53103_1960
ALL.13_ISPEZIONE IPOT*****
ALL.14_ISPEZIONE IPOT_*****
ALL.15_ISPEZIONE Foglio 0967 Particella 00899



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA AL QUARTO MIGLIO 71, interno 3, piano S1
Il bene in oggetto consiste in un appartamento con corte esclusiva annessa, composto da ingresso, corridoio di distribuzione, due camere da letto, soggiorno con angolo cottura. L'immobile si trova al piano seminterrato di un edificio di 3 piani fuori terra, rivestito in cortina e in intonaco tinteggiato, risalente ai primi anni'60. L'accesso principale, su Via del Quarto Miglio 71, immette su una scala esterna comune che conduce al portone di accesso condominiale situato al piano terreno-rialzato, da cui si accede al corpo scala e ascensore condominiale. L'appartamento, situato al piano semi-interrato, ha anche un accesso secondario e autonomo attraverso un cancello privato su Via Venosa al civico 6, che dà accesso alla corte esterna di proprietà esclusiva, mediante una scala privata. Si trova nel quartiere Appio-Pignatelli in Roma, in zona periferica compresa tra la Via Appia Nuova a est, la via Appia Pignatelli a Ovest, il parco della Caffarella a Nord. L'area, che deve il suo nome dalla sua collocazione al quarto miglio della "Regina viarum"-via Appia Antica, è nata come borgata abusiva già negli anni '30 ed ebbe il suo sviluppo negli anni '50. La via Quarto Miglio rappresenta una delle vie principali all'interno del quartiere. Il bene è ben collegato a zone di interesse storico, artistico e naturale infatti è situato vicino alla via Appia Pignatelli e al parco della Caffarella. Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed al centro storico mediante numerose linee di trasporto urbano un servizio di autobus. Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2, Graffato 899 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - NPRG 2008 Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 - RETE ECOLOGICA: nulla; - CARTA QUALITA': nulla; - PTPR - Tavola A: nulla; - PTPR - Tavola B - PTP 15/12 "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti" Vincolo Ex 1497 c,d lett.c) beni d'insieme : vaste località di interesse archeologico

Prezzo base d'asta: € 169.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA AL QUARTO MIGLIO 71, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 967, Part. 881, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2, Graffato 899	Superficie	86,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato, è stato oggetto di una ristrutturazione intorno al 2010 circa pertanto i pavimenti, i rivestimenti, i sanitari e gli infissi sono relativamente recenti ed in buono stato. Le porte interne in legno e l'infisso della porta finestra in uscita sul balcone si presentano invece in parte danneggiate da graffi.		
Descrizione:	<p>Il bene in oggetto consiste in un appartamento con corte esclusiva annessa, composto da ingresso, corridoio di distribuzione, due camere da letto, soggiorno con angolo cottura. L'immobile si trova al piano seminterrato di un edificio di 3 piani fuori terra, rivestito in cortina e in intonaco tintecciato, risalente ai primi anni '60. L'accesso principale, su Via del Quarto Miglio 71, immette su una scala esterna comune che conduce al portone di accesso condominiale situato al piano terreno-rialzato, da cui si accede al corpo scala e ascensore condominiale. L'appartamento, situato al piano semi-interrato, ha anche un accesso secondario e autonomo attraverso un cancello privato su Via Venosa al civico 6, che dà accesso alla corte esterna di proprietà esclusiva, mediante una scala privata. Si trova nel quartiere Appio-Pignatelli in Roma, in zona periferica compresa tra la Via Appia Nuova a est, la via Appia Pignatelli a Ovest, il parco della Caffarella a Nord. L'area, che deve il suo nome dalla sua collocazione al quarto miglio della "Regina viarum"-via Appia Antica, è nata come borgata abusiva già negli anni '30 ed ebbe il suo sviluppo negli anni '50. La via Quarto Miglio rappresenta una delle vie principali all'interno del quartiere. Il bene è ben collegato a zone di interesse storico, artistico e naturale infatti è situato vicino alla via Appia Pignatelli e al parco della Caffarella. Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed al centro storico mediante numerose linee di trasporto urbano un servizio di autobus. Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via pubblica.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai coniugi debitori esecutati		

