

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

In data 29/05/2024, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magnagrecia, 117, edificio Unico, scala Unica, interno 10A, piano 4

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
APPARTAMENTO E CANTINA PERTINENZIALE - ROMA

Via Magnagrecia n.117, Edificio unico, Interno n.10A, Piano 4
Superficie commerciale di vendita : mq.76,00
Superficie Utile coperta mq. 57,50
Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: balcone

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: semicentro (quartiere IX "Appio Latino")
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente
Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente
Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente
Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano
Destinazione prevalente piano terra: commerciale
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio
Destinazione prevalente piano terra: commerciale
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1949
Numero piani: 10 fuori terra
Cortili e spazi condominiali: androne, vano scala e locali tecnici
Portierato: assente
Tipologia strutturale: muri portanti, solai latero-cemento
Rivestimento esterno: lastre di pietra naturale e intonaco civile
Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno
Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno
Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): 1



Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): presente
Impianti tecnologici condominiali (altro): presente citofono

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: 4

Numero interno: 10A

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: nessuna

Altezza interna prevalente: 2,90ml

Numero servizi igienici: n.1 bagno

Numero affacci: 1 esterno

Esposizione: sud

Prospicienza: sud Piazza Tuscolo

Panoramicità: non presente

Luminosità: discreta

Cucina abitabile: non presente

Ripostiglio: non presente

Distribuzione spazi interni: sufficiente

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: legno (parquet) e ceramica

Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica

Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente

Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti

Stato di manutenzione: sufficiente

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: alta

Offerta: media

Vendibilità: alta

Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere IX "Appio Latino", Municipio VII – Roma Capitale.

Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso fermata METRO A e C fermata "San Giovanni" a circa 550 metri.

Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 300 metri, scuola elementare a circa 300 metri, scuola media a circa 300 metri, ufficio postale a circa 220 metri.

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 Magnagrecia, 117, edificio Unico, scala Unica, interno 10A, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 16/02/2024 (Allegato n.1);

Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 31/01/2024, ai nn. 11071/8326 di formalità (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione in data 25/06/2024 (Allegato n.9), si è riscontrato che non risultava eseguita notifica ex art.498 c.p.c. ai creditori ipotecari, tuttavia eseguita a mezzo pec in data 15/03/2024 e depositata successivamente in data 30/07/2024. Per il resto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento interno 10A è confinante con appartamento interno 11, corridoio comune, appartamento interno 10B, distacco su Piazza Tuscolo, salvo altri e/o migliori confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,50 mq	74,75 mq	1	74,75 mq	2,90 m	4
Balconi	2,60 mq	2,60 mq	0,3	0,78 mq	2,90 m	4
Totale superficie convenzionale:				75,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 - Allegato C - ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

La superficie del compendio immobiliare data dal computo della superficie utile interna (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

A - VANI PRINCIPALI (ABITAZIONE)

Soggiorno - angolo cottura: mq.21,30

Disimpegno: mq.2,10

Camera 1: mq.10,60

Camera 2: mq.17,20

Bagno: mq.6,30

Totale Sup. Utile: mq.57,50

(calcolata al 100% ovvero $57,50 \times 100\% = \text{mq. } 57,50$)

B - BALCONI E TERRAZZI DI PERTINENZA ESCLUSIVA

Balcone: mq.2,60

Totale Sup. Utile: mq.2,60

(calcolata al 30% fino a 25mq, ovvero $2,60 \times 30\% = \text{circa mq. } 0,80$)

D - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 30% di A, ovvero $57,50 \times 30\% = \text{circa mq. } 17,25$)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.76,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



893	66	530	3	A3	3	3,5 vani	77 mq	686,89 €	4
-----	----	-----	---	----	---	----------	-------	----------	---

Corrispondenza catastale

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

Il bene risulta censito presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:

Appartamento: Foglio 893, Particella 66, Sub 530, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 77mq, Rendita Euro 686,89 indirizzo Via Magnagrecia n.117, Interno 10A, Piano 4 (Allegato n.4).

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (Allegato n.5).

PRECISAZIONI

Nulla di rilevante

PATTI

Nulla di rilevante

STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente.

Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente.

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente in quanto presumibilmente oggetto di ristrutturazione nel 2008 come da titoli edilizi di cui di seguito. Da prevedersi eventualmente una valutazione delle condizioni degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, né avere notizie di eventuali interventi di manutenzione e/o rifacimento.

PARTI COMUNI

Oltre il l'androne, il vano scala, i locali tecnici e la terrazza di copertura non si segnalano ulteriori proprietà comuni condominiali. Da segnalare, fra le proprietà comuni con il solo interno 10B, il corridoio di accesso alle due unità immobiliari, che si diparte dal vano scala condominiale ed è identificato come bene comune non censibile al foglio 893 particella 66 sub 537.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di perizia non è stata rilevata l'esistenza di alcuno dei vincoli sopra elencati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne: Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in esame è sito nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore sud-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere IX "Appio-Latino".

Il quartiere, istituito nel 1921, prende il nome dalle vie Appia Antica e Latina. Nel lungo tratto delle mura aureliane che delimitano il quartiere, si trovano ben cinque porte: Porta San Giovanni, Porta Asinaria, Porta Metronia, Porta Latina e Porta San Sebastiano. A nord del quartiere si trova la Basilica di San Giovanni in Laterano. Il quartiere si diparte da Piazzale Appio fuori Porta San Giovanni, delimitando il confine nord-est dell'area urbanizzata con il piano regolatore del 1909. Uno dei centri radiali del quartiere è Piazza Tuscolo che si raggiunge per Via Magnagrecia che si stacca a sud-ovest del piazzale e che si caratterizza sul lato sinistro per il "complesso ICP Appio III", eretto nel 1927 con gradevoli soluzioni del barocchetto romano e, sul lato opposto, per l'edificio con autorimessa e mercato che Riccardo Morandi concepì nel 1956-1957. Uno degli assi del piano regolatore del 1909 è Via Gallia, che dalla piazza si dirige verso nord-ovest, dove a sinistra si erge la Chiesa della Natività. Nel corso degli anni il quartiere ha avuto un importante sviluppo economico e culturale. Tra la Via Latina e un ampio tratto dell'Appia Antica sorge il parco più grande d'Europa, il "Parco Archeologico dell'Appia Antica", un'area naturale protetta di 4.850 ettari. Il territorio rappresenta il residuo più importante dell'Agro Romano dal punto di vista paesaggistico, storico e archeologico.

Lo stabile che ricomprende l'immobile in oggetto è formato da dieci piani fuori terra con il piano terreno destinato ad esercizi commerciali ed i piani superiori destinati prevalentemente ad abitazioni ed in parte ad uffici. L'ingresso al fabbricato è da Via Magnagrecia n.117. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1949. La struttura del corpo di fabbrica è in muri portanti con solai in latero-cemento. La copertura è a terrazza praticabile.

La tamponatura esterna del piano terra è rivestita in lastre di pietra naturale sul colore bianco (travertino) a ricorsi orizzontali nel formato grande rettangolare. La tamponatura esterna dei piani superiori è finita ad intonaco tintecciato sul colore rosso (piani intermedi) o bianco sporco (ultimo piano). I parapetti dei balconi sono costituiti da tamponatura a ricorsi verticali finita ad intonaco tintecciato sul colore bianco sporco (Allegato n.5 - foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente.

L'ingresso al fabbricato avviene attraverso un portone in legno a cassettoni parzialmente vetrato, lasciato al naturale esternamente e tintecciato sul colore bianco internamente, che a sua volta dà accesso all'androne e al vano scala comuni. L'androne presenta una pavimentazione in piastrelle di pietra naturale sul colore bianco, marrone o grigio di varie tonalità a superficie liscia nel formato piccolo irregolare; le pareti sono parzialmente rivestite in lastre di pietra naturale sul colore grigio scuro con venature bianche a ricorsi verticali nel formato

grande rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore verde chiaro; il soffitto, finito ad intonaco, ed il controsoffitto sono tinteggiati sul colore bianco. Tramite rampa dotata di servoscala a pedana per disabili si accede al vano scala e all'ascensore che servono le varie unità immobiliari (Allegato n.5 – foto n.03 e n.04). I pianerottoli dei vari piani presentano un pavimento in graniglia di marmo sul colore bianco, marrone o grigio di varie tonalità a superficie liscia; le pareti sono finite ad intonaco rustico tinteggiato sul colore verde chiaro; il soffitto, parzialmente voltato, è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio e presenta un parapetto centrale in muratura finito ad intonaco rustico tinteggiato sul colore verde chiaro o bianco con rivestimento superiore in pietra naturale sul colore grigio scuro con venature bianche (Allegato n.5 – foto n.05 e n.06). Tutti i piani sono serviti da ascensore. Per accedere all'appartamento è necessario percorrere un ulteriore corridoio che si diparte dal pianerottolo principale e che è in comune con l'appartamento confinante interno 10B. Il corridoio in comune presenta una pavimentazione in ceramica sul colore grigio a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato o rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.07 e n.08)

Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente.

Appartamento: L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano quarto del fabbricato, interno n.10A, si compone di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno. Dalla camera principale è possibile accedere ad un balcone.

La pavimentazione del soggiorno con angolo cottura è in legno (parquet) sul colore marrone medio a superficie liscia nel formato piccolo rettangolare allungato a posa dritta; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto da n.09 a n.11). La pavimentazione del disimpegno è in legno (parquet) sul colore marrone medio a superficie liscia nel formato piccolo rettangolare allungato a posa dritta; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto soppalcato è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – n.12). La pavimentazione della camera 1 è in legno (parquet) sul colore marrone medio a superficie liscia nel formato piccolo rettangolare allungato a posa dritta; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). La pavimentazione della camera 2 è in legno (parquet) sul colore marrone medio a superficie liscia nel formato piccolo rettangolare allungato a posa dritta; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16). La pavimentazione del bagno è in ceramica sul colore marrone chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco o marrone chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato medio rettangolare o quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.17 e n.18). Come detto dalla camera principale è possibile accedere ad un balcone. La pavimentazione del balcone è in ceramica effetto pietra naturale sul colore grigio nel formato medio quadrato; il parapetto è costituito da tamponatura a ricorsi verticali finita ad intonaco tinteggiata sul colore bianco sporco (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20).

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 2.90m ad eccezione del disimpegno soppalcato con altezza interna di circa 2,45m e godono di un discreto livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha un lato di esposizione: sud.

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio con vetrocamera, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc sul colore marrone, in discreto stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato tinteggiato sul colore bianco in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici, elettrici e del gas, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, da informazioni ricevute dai residenti risultano in sufficienti condizioni e funzionanti.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con caldaia murale a gas posizionata esternamente nel balcone in corrispondenza della camera principale, di

recente installazione e funzionante. E' presente infine impianto di condizionamento costituito da n.3 split posizionati nel soggiorno con angolo cottura e nelle due camere con relativa unità esterna, di recente installazione e funzionante.

Sono presenti impianto citofonico e antenna televisiva terrestre, a detta dei residenti funzionanti.

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente in quanto presumibilmente oggetto di ristrutturazione nel 2008 come da titoli edilizi di cui di seguito. Da prevedersi eventualmente una valutazione delle condizioni degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, né avere notizie di eventuali interventi di manutenzione e/o rifacimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/03/2023
- Scadenza contratto: 28/02/2027
- Scadenza disdetta: 28/08/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Elena Fraternali Orcioni, come si evince dal relativo verbale in data 03/07/2024 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza della Sig.ra ***. Dalle dichiarazioni rilasciate dalla stessa l'immobile risulta attualmente locato alla Sig.ra *** in forza di contratto di locazione registrato in data 21/03/2023, antecedente la data di trascrizione del pignoramento, tra *** , codice fiscale *** come locatore e

*** come conduttore. L'affitto aveva la durata di quattro anni a partire dal 01/03/2023 con termine il 28/02/2027 con rinnovo di ulteriori quattro anni salvo disdetta da formalizzare almeno sei mesi prima della scadenza (Allegato n.3). Pertanto allo stato attuale l'immobile risulta locato almeno fino alla scadenza del contratto fissata il 28/02/2027. Di tale evenienza si terrà conto nel giudizio di stima mediante opportuna decurtazione.

Il canone corrisposto, pari ad euro 850,00 mensili appare adeguato al valore dell'immobile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 850,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 27/06/2006	***	Decreto di trasferimento di beni immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	12/07/2006		54003
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/06/2006 al 13/05/2008	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio BIANCONI Isabella	27/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	12/07/2006		54007
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/05/2008 al 04/06/2009	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ALCARO Giovanni	13/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	23/05/2008		37506
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



Dal 04/06/2009 al 21/11/2024	***
---------------------------------	-----

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio DOMINICI Giuseppe	04/06/2009		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Roma	16/06/2009		41162
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PROVENIENZE

1) Anteriormente al ventennio l'immobile (all'epoca identificato al foglio 893 particella 66 sub 521) risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a ***

, per decreto di trasferimento di beni immobili, atto amministrativo emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/11/2002, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 12/07/2006 al n.54003 di formalità, da "I.N.A.I.L. - ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO" (Allegato n.2);

2) Successivamente l'immobile (all'epoca identificato al foglio 893 particella 66 sub 521) risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a *** per atto di compravendita a rogito del notaio BIANCONI Isabella di Roma (RM) del 27/06/2006, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 12/07/2006 al n.54007 di formalità, da *** sopra specificata;

3) Successivamente l'immobile (all'epoca identificato al foglio 893 particella 66 sub 521) risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a *** per atto di compravendita a rogito del notaio ALCARO Giovanni di Roma (RM) del 13/05/2008, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 23/05/2008 al n.37506 di formalità, da ***

*** " sopra specificata; in base a nota di variazione del 05/11/2008 n.116630.1/2008 pratica RM 1415941 la particella 66 sub 521 è stata soppressa per dare origine, fra l'altro, alla particella 66 sub 530 in oggetto;

4) Ad oggi l'immobile risulta intestato per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni a *** e

*** per atto di compravendita a rogito del notaio DOMINICI Giuseppe di Roma (RM) del 04/06/2009, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 16/06/2009 al n.41162 di formalità da *** , sopra specificata (Allegato n.1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Roma il 12/07/2017
Reg. gen. 83089 - Reg. part. 15205
Importo: € 500.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 18/05/2021
Reg. gen. 64050 - Reg. part. 11629
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCO BPM S.p.A.
Contro ***

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 31/01/2024
Reg. gen. 11071 - Reg. part. 8326
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.
Contro ***
Formalità a carico della procedura

FORMALITÀ'

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 12/07/2017 ai nn.83089/15205 di formalità dell'importo di € 500.000,00 a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 01275240586, contro ***

gravante sulla quota di 1/2 cadauno della piena proprietà dell'immobile in oggetto;

2 - Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 18/05/2021 ai nn.64050/11629 di formalità dell'importo di € 300.000,00 a favore di "BANCO BPM S.p.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 09722490969, contro ***
sopra specificati, gravante sulla quota di 1/2 cadauno della piena proprietà dell'immobile in oggetto;

3 - Trascrizione di Pignoramento in data 31/01/2024 ai nn.11071/8326 di formalità, a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 01275240586, contro ***
sopra specificati, gravante sulla quota di 1/2 cadauno della piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Tutte le formalità di cui sopra, riportate nella Certificazione notarile, sono state verificate dal sottoscritto



NORMATIVA URBANISTICA

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6 (Allegato n.7) - regolata dagli artt. 24-25-31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto - novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico - culturale. All'interno della Città storica, gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative.

Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee di impianto.

Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6) i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), come definiti dall'art.9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3 come definiti dall'art.25, commi 4 e 5 delle medesime Norme Tecniche di Attuazione.

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.7).

Relativamente alla Carta per la qualità l'immobile ricade in zona - Morfologie degli impianti urbani - Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca - Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare - regolata dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.7).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.7).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.7).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano (Allegato n.7).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.7).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore sud-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere IX "Appio-Latino". L'immobile è compreso nel fabbricato che ha accesso da Via Magnagrecia n.117 direttamente da strada. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1949. Da atto di provenienza (Allegato n.2) e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, l'Ufficio Speciale Condoni Edilizio ed il Municipio VII, risulta rilasciata Licenza n.11838 (protocollo n.11681/47) del 17/05/1947 (Allegato n.6); successivamente, in seguito ad apposita Domanda di Condoni, risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n.260/S (protocollo n.181163/86) del 20/03/1989 per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio (Allegato n.6); successivamente, in seguito a DIA con protocollo CI/10577/2008 e successiva DIA con protocollo CI/33028/2008 (variante) sono stati realizzati i lavori che hanno portato all'attuale trasformazione dell'immobile con reattiva Comunicazione fine lavori con protocollo CI/19932/2008 (Allegato n.6).

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha avuto il Certificato di abitabilità n.360 rilasciato dal Sindaco di Roma in data 26/01/1949 (Allegato n.6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Opere interne eseguite senza titolo - Dal confronto tra la planimetria di cui alla DIA di cui sopra, conforme a quella presente nel banca dati catastale, e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate - Nessuna

Pratiche edilizie - Nessuna

Certificazione energetica - L'immobile in esame è un appartamento dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio con vetrocamera, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc sul colore marrone, in discreto stato di conservazione.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con caldaia murale a gas posizionata esternamente nel balcone in corrispondenza della camera principale, di recente installazione e funzionante. E' presente infine impianto di condizionamento costituito da n.3 split posizionati nel soggiorno con angolo cottura e nelle due camere con relativa unità esterna, di recente installazione e funzionante.

Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 60cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dalla dall'attuale normativa sui contenimenti energetici.

Da contratto di locazione risulta redatta e depositata per l'immobile in oggetto l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) tuttavia non allegata al medesimo contratto. Pertanto è stata fatta richiesta all'apposito Ufficio Regionale di copia della medesima. Da documentazione ricevuta risulta APE depositata in data 29/03/2019 (protocollo n.247944) e pertanto ancora in corso di validità con classe energetica E (Allegato n.3).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Amministrazione Condominio ***

Da informazioni ricevute dall'amministrazione di cui sopra in data 08/11/2024 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale dell'immobile in esame, pari a 12,56 su 1.000,00 (Tabella spese generali), a 14,13 su 1.000,00 (Tabella scale) e a 15,55 su 1.000,00 (Tabella ascensore) ammontano a circa € 600,00 annuali ad esclusione del riscaldamento.

Da informazioni ricevute il condomino non è in regola con i pagamenti. In data 08/11/2024 la situazione debitoria verso il condominio ammontava ad € 388,39. Ad ogni modo eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Oltre il l'androne, il vano scala, i locali tecnici e la terrazza di copertura non si segnalano ulteriori proprietà comuni condominiali. Da segnalare, fra le proprietà comuni con il solo interno 10B, il corridoio di accesso alle due unità immobiliari, che si diparte dal vano scala condominiale ed è identificato come bene comune non censibile al foglio 893 particella 66 sub 537.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile di cui trattasi risulta essere un appartamento di media superficie senza alcuna pertinenza e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Non è quindi vendibile in più lotti. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magnagrecia, 117, edificio Unico, scala Unica, interno 10A, piano 4
Scheda sintetica riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO E CANTINA

PERTINENZIALE - ROMA Via Magnagrecia n.117, Edificio unico, Interno n.10A, Piano 4 Superficie commerciale di vendita : mq.76,00 Superficie Utile coperta mq. 57,50 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentro (quartiere IX "Appio Latino") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1949 Numero piani: 10 fuori terra Cortili e spazi condominiali: androne, vano scala e locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: muri portanti, solai latero-cemento Rivestimento esterno: lastre di pietra naturale e intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti tecnologici condominiali (altro): presente citofono CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 4 Numero interno: 10A Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 2,90ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 1 esterno Esposizione: sud Prospicenza: sud Piazza Tuscolo Panoramicità: non presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: non presente Ripostiglio: non presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: legno (parquet) e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: alta Offerta: media Vendibilità: alta Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere IX "Appio Latino", Municipio VII - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso fermata METRO A e C fermata "San Giovanni" a circa 550 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 300 metri, scuola elementare a circa 300 metri, scuola media a circa 300 metri, ufficio postale a circa 220 metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 893, Part. 66, Sub. 530, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 277.000,00

STIMA DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 APPARTAMENTO USO ABITAZIONE posto al piano quarto di un fabbricato composto da dieci piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore sud-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere IX "Appio-Latino".

Il procedimento di stima adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach - MA o MCA) ossia un "procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il valore di mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{(1,j)} x_{(1,j)} + p_{(2,j)} x_{(2,j)} + \dots + p_{(n,j)} x_{(n,j)}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- sceita delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati

L'intero procedimento è ampiamente illustrato nell'apposito Rapporto di valutazione immobiliare (Allegato n.8) dove viene calcolato il valore di mercato ideale dell'immobile in oggetto (valore venale) pari a:

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 308.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell' articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile (valore di mercato propriamente detto): € 308.000,00 - 10% = arrotondato € 277.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE = € 277.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Magnagrecia, 117, edificio Unico, scala Unica, interno 10A, piano 4	75,53 mq	3.667,42 €/mq	€ 277.000,00	100,00%	€ 277.000,00
				Valore di stima:	€ 277.000,00



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 31/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sarti Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo - Contratto di locazione - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetria catastale - Visura storica per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria di rilievo - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 7 Altri allegati - P.R.G. - Carta per la qualità - Rete ecologica - Piano Territoriale Paesistico Regionale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rapporto di valutazione immobiliare
- ✓ N° 9 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore - Ricevute invio Perizia

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magnagrecia, 117, edificio Unico, scala Unica, interno 10A, piano 4
Scheda sintetica riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO E CANTINA PERTINENZIALE - ROMA Via Magnagrecia n.117, Edificio unico, Interno n.10A, Piano 4 Superficie commerciale di vendita : mq.76,00 Superficie Utile coperta mq. 57,50 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentro (quartiere IX "Appio Latino") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1949 Numero piani: 10 fuori terra Cortili e spazi condominiali: androne, vano scala e locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: muri portanti, solai latero-cemento Rivestimento esterno: lastre di pietra naturale e intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti tecnologici condominiali (altro): presente citofono CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 4 Numero interno: 10A Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 2,90ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 1 esterno Esposizione: sud Prospicenza: sud Piazza Tuscolo Panoramicità: non presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: non presente Ripostiglio: non presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: legno (parquet) e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: alta Offerta: media Vendibilità: alta Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere IX "Appio Latino", Municipio VII - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso fermata METRO A e C fermata "San Giovanni" a circa 550 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 300 metri, scuola elementare a circa 300 metri, scuola media a circa 300 metri, ufficio postale a circa 220 metri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 893, Part. 66, Sub. 530, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6 (Allegato n.7) - regolata dagli artt. 24-25-31 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto - novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli manufatti localizzati nell'intero

territorio comunale, che presentano una identità storico - culturale. All'interno della Città storica, gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative. Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee di impianto. Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6) i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), come definiti dall'art.9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3 come definiti dall'art.25, commi 4 e 5 delle medesime Norme Tecniche di Attuazione. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.7). Relativamente alla Carta per la qualità l'immobile ricade in zona - Morfologie degli impianti urbani - Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca - Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare - regolata dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.7). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.7). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.7). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano (Allegato n.7). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.7).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Magnagrecia, 117, edificio Unico, scala Unica, interno 10A, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 893, Part. 66, Sub. 530, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	75,53 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente. Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente in quanto presumibilmente oggetto di ristrutturazione nel 2008 come da titoli edilizi di cui di seguito. Da prevedersi eventualmente una valutazione delle condizioni degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, né avere notizie di eventuali interventi di manutenzione e/o rifacimento.		
Descrizione:	<p>Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO E CANTINA PERTINENZIALE – ROMA Via Magnagrecia n.117, Edificio unico, Interno n.10A, Piano 4 Superficie commerciale di vendita : mq.76,00 Superficie Utile coperta mq. 57,50 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentro (quartiere IX “Appio Latino”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1949 Numero piani: 10 fuori terra Cortili e spazi condominiali: androne, vano scala e locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: muri portanti, solai latero-cemento Rivestimento esterno: lastre di pietra naturale e intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti tecnologici condominiali (altro): presente citofono CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 4 Numero interno: 10A Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 2,90ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 1 esterno Esposizione: sud Prospicienza: sud Piazza Tuscolo Panoramicità: non presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: non presente Ripostiglio: non presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: legno (parquet) e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: alta Offerta: media Vendibilità: alta Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere IX “Appio Latino”, Municipio VII – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso fermata METRO A e C fermata “San Giovanni” a circa 550 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 300 metri, scuola elementare a circa 300 metri, scuola media a circa 300 metri, ufficio postale a circa 220 metri.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Roma il 12/07/2017
Reg. gen. 83089 - Reg. part. 15205
Importo: € 500.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 18/05/2021
Reg. gen. 64050 - Reg. part. 11629
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCO BPM S.p.A.
Contro ***

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 31/01/2024
Reg. gen. 11071 - Reg. part. 8326
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.
Contro ***
Formalità a carico della procedura

