

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucca Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 607/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3 ..	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3 ..	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3 ..	11

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3 .	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3 .	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1.....	15
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3 .	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1.....	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3 .	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1.....	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3 .	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3 .	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 607/2023 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 302.450,80	27

All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Arch. Lucca Luciano, con studio in Via Paolo Emilio, 57 - 00192 - Roma (RM), email arch.lucianolucca@tiscali.it, PEC arch.luciano.lucca@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

Piena proprietà 1/1 dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nel quartiere Monte Sacro, Via Conca d'Oro 265, sc. "A" piano terzo int. 13, composto da un ingresso con angolo cottura posizionato, e aperto, tra l'ingresso ed il soggiorno, un piccolo disimpegno da cui si accede ad un bagno ed a due ampie camere da letto di cui una dotata di un wc interno ad essa. E' corredato da due balconi a livello, a cui si accede, ad uno, dal soggiorno e la camera da letto matrimoniale ed all'altro dalla seconda camera da letto oltre ad una cantina di cui al bene 2 della presente relazione. L'alloggio è identificato al Catasto di Roma al Fg 269 part.lla 347 sub 816 (v. all 6 VCA App-to).

L'edificio, composto da sette piani fuori terra, è dotato di scala condominiale e di ascensore.

Monte Sacro è XXVI quartiere di Roma, sorto negli anni 1950 e 1960, si trova nel quadrante a nord est della capitale tra la Via Tirreno posta ad est-sud est e a nord con Via dei Prati Fiscali a sud con il Parco delle Valli, polmone verde della zona facente parte della riserva della valle dell'Aniene. Confinante a nord con i quartieri di Val Melaina e Tufello, a sud con il quartiere Ponte Nomentano - Sacco Pastore, a sud ovest con la zona Trieste.

Fa parte del Municipio III di Roma Capitale, ed è interno al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca. 5,00 Km uscita/entrata dal grande centro commerciale "Porta di Roma".

Il quartiere, dista dalla stazione Termini ca 7,00 Km. E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, ospedali mercati e servizi in genere). Nella limitrofa Piazza Conca d'Oro insiste la fermata della linea "B1" della metropolitana di Roma, oltre ad varie linee di autobus che collegano il quartiere sia con il centro di Roma che con altre zone della città.

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

Piena proprietà 1/1 del locale cantina che corredata l'appartamento di cui al bene 1 avente una superficie di Mq 7,00, sita al piano S1 dello stesso edificio ed identificata al Catasto di Roma al Fg 269 part.IIa 347 sub 817 (v. all 9 VCA Cantina).

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 Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

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

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

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

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

I Sigg **** Omissis **** hanno il diritto di proprietà pari ad 1/2 ciascuno (v. VCA all 6).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

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

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

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

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

I Sigg **** Omissis **** hanno il diritto di proprietà pari ad 1/2 ciascuno (v. VCA all 9).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

L'appartamento confina con:

- appartamento contraddistinto come int. 12;
- appartamento contraddistinto come int. 14
- e con vano scala condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

Il locale cantina confina con:

- cantina contraddistinto come int. 14;
- corridoio di accesso condominiale;
- con chiostrina.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,58 mq	91,87 mq	1	91,87 mq	3,00 m	terzo

Balcone scoperto	11,80 mq	12,43 mq	0,25	3,11 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	3,20 mq	3,75 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				95,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Caratteristiche dimensionali mq netti dei vani principali:

- Soggiorno: mq 13,65 ca;
- Letto 1: mq 16,65 ca;
- Letto 2: mq 14,70 ca;
- Bagno 1: mq 5,45.

Allegato planimetria catastale (v. all 7) e planimetria rilevata in sede di sopralluogo (v. all 8).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,90 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,63 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2002 al 30/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 269, Part. 347, Sub. 816, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 970,94 Piano 3

Dal 30/12/2008 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 269, Part. 347, Sub. 816, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 94 mq Rendita € 970,94 Piano 3
Dal 28/01/2010 al 11/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 269, Part. 347, Sub. 816, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 94,00 mq Rendita € 970,94 Piano 3
Dal 11/10/2018 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 269, Part. 347, Sub. 816, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 94,00 mq Rendita € 970,94

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 6).

Il suindicato immobile nasceva dalla soppressione del cespite al Fg 269 p.lla 347 sub 137, giusta VARIAZIONE del 18/03/2008 Pratica n. RM0393467 in atti dal 18/03/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27831.1/2008).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2002 al 30/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 269, Part. 347, Sub. 817, Zc. 4 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 6,00 mq Rendita € 43,07 Piano D1
Dal 30/12/2008 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 269, Part. 347, Sub. 817, Zc. 4 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 6,00 mq Rendita € 43,07 Piano S1
Dal 28/01/2010 al 11/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 269, Part. 347, Sub. 817, Zc. 4 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 6,00 mq Rendita € 43,07 Piano S1
Dal 11/10/2018 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 269, Part. 347, Sub. 817, Zc. 4 Categoria C2 Cl.7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 9).

Il suindicato immobile nasceva dalla soppressione del cespite al Fg 269 p.la 347 sub 137, giusta VARIAZIONE del 18/03/2008 Pratica n. RM0393467 in atti dal 18/03/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27831.1/2008).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	269	347	816	4	A2	3	4,0	92,00 mq	970,94 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Le difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi all'interno dell'immobile, senza aumento di volumetria, e precisamente con demolizione e ricostruzione di tramezzi con realizzazione di un disimpegno tra i vani destinati alla zona notte ed il bagno. Con tale nuova disposizione il vano cucina è stato destinato a camera da letto con aumento di superficie ed è stato creato l'angolo cottura tra l'ingresso ed il soggiorno. Inoltre è stato creato un bagno cieco, con accesso diretto da una camera da letto.

Per regolarizzare le difformità occorre presentare una CILA e la variazione catastale all'Agenzia delle Entrate. Il tutto a firma di un tecnico ed il suo costo sarà di ca € 3.000,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	269	347	817	4	C2	7		7,00 mq	43,07 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato di conservazione. L'appartamento si presenta in buono stato conservativo stante i lavori di ristrutturazione effettuati nel 2018 (v. CILA all 15) dal precedente proprietario dell'appartamento oggetto del pignoramento. Gli impianti relativi alla parte elettrica, gas, idrica, telefonica e televisiva sono funzionanti. Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato di conservazione. La cantina si presenta in sufficiente stato conservativo ma le pareti ed il soffitto avrebbero necessità di tinteggiatura. Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale "supercondominio", costituito dall'intero isolato fra le via Conca D'Oro, Val D'Ala e Val Grana (in pratica il cortile antistante gli ingressi degli edifici)(v. all 5 pagg 1-20). Il cespite oggetto del pignoramento è posto all'interno dell'edificio "F" scala "A". Successivamente a far da data del 02.07.2012, con verbale di assemblea, si delibera il parziale scioglimento del

"supercondominio" con contestuale costituzione di un condominio separato per ognuna delle sei palazzine aventi caratteristiche di edifici autonomi (ognuna con il suo impianto centralizzato di riscaldamento, oggetto anch'esso di approvazione nella stessa seduta assembleare) ed un condominio per le autorimesse .

Rimangono in essere le norme contrattuali del regolamento riguardanti le parti non separabili (parti comuni). (v. all 5 pagg 21-26).

L'unità immobiliare pignorata fa parte del Condominio dell'edificio realizzato in Roma Via Conca d'Oro 265 Ed. "F" sc."A" con una caratura di proprietà "Tab. A" pari a millesimi 13,9182, comprensivi dei mm della cantina.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale "supercondominio", costituito dall'intero isolato fra le via Conca D'Oro, Val D'Ala e Val Grana (in pratica il cortile antistante gli ingressi degli edifici)(v. all 5 pagg 1-20). Il cespite oggetto del pignoramento è posto all'interno dell'edificio "F" scala "A".

Successivamente a far da data del 02.07.2012, con verbale di assemblea, si delibera il parziale scioglimento del "supercondominio" con contestuale costituzione di un condominio separato per ognuna delle sei palazzine aventi caratteristiche di edifici autonomi (ognuna con il suo impianto centralizzato di riscaldamento, oggetto anch'esso di approvazione nella stessa seduta assembleare) ed un condominio per le autorimesse .

Rimangono in essere le norme contrattuali del regolamento riguardanti le parti non separabili (parti comuni). (v. all 5 pagg 21-26).

L'unità immobiliare pignorata fa parte del Condominio dell'edificio realizzato in Roma Via Conca d'Oro 265 Ed. "F" sc."A+B" e la sua caratura proprietà "Tab. A" in mm è comprensiva nella caratura dell'appartamento ed è pari a mm 13,9182.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su sette piani fuori terra ed un piano interrato, è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura piana;
- manto di copertura in marmette;
- pareti esterne ed interne in laterizio. Le pareti esterne sono rivestite in parte da listelli in cortina ed in parte da intonaco tinteggiato;
- pavimentazione dell'androne della palazzina in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in metallo;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua.

APPARTAMENTO

- esposizione si diparte da SE del soggiorno fino a SO della camera da letto;
- altezza interna utile pari a m. 3,00;
- tramezzature in laterizio;
- pavimenti in gres con disegno ligneo;
- rivestimenti delle pareti parte in intonaco tinteggiato ed in mattonelle in ceramica nei locali servizi;
- infissi esterni ed interni costituiti da finestre in alluminio con doppi vetri e porte in legno tamburate;

- impianti: elettrico, telefonico, idraulico e gas metano;
- impianto di riscaldamento centralizzato condominiale e produzione di acqua sanitaria con caldaia a gas metano alloggiata sul balcone privato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su sette piani fuori terra ed un piano interrato, è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura piana;
- manto di copertura in marmette;
- pareti esterne ed interne in laterizio. Le pareti esterne sono rivestite in parte da listelli in cortina ed in parte da intonaco tinteggiato;
- pavimentazione dell'androne della palazzina in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in metallo;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua.

Cantina

- altezza interna utile pari a m. 2,63;
- tramezzature in laterizio;
- pavimenti in monocottura;
- rivestimenti delle pareti con intonaco tinteggiato;
- infisso esterno in lamiera;
- è dotato di energia elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato e nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** proprietaria per 1/2.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1962 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniele Migliori	28/12/1962	751151	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma	29/12/1962		65188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2002	**** Omissis ****	Decreto Min. Economia e Finanze			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/2002	279	2002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma	18/02/2010		9364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2002	**** Omissis ****	Decreto Min. Economia e Finanze			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/2002	279	2000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Roma	07/02/2008		8342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/12/2008	**** Omissis ****	Decreto Ministero Economia e Finanze			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2008	207	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma	18/02/2010		9365
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Paola Fernando	28/01/2010	150448	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma	18/02/2010	17812	9373
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/10/2018	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Fontecchia	11/10/2018	22972	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma	15/10/2018	117970	82066
		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.

Risulta:

- alla S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

* decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione emesso dal MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE in data 28/11/2002, rep.279/2000, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 addi' 07/02/2008 nn.15629/8342 con il quale l'I.N.P.D.A.I. - ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE INDUSTRIALI ha trasferito alla S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in ROMA l'immobile al Fl.269 p.la 347.

* decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione emesso dal MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE in data 21/11/2002, rep.279/2002, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 addi' 18/02/2010 nn.17803/9364 con il quale l'I.N.P.D.A.I. - ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER

I DIRIGENTI DI AZIENDE INDUSTRIALI ha trasferito alla S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in ROMA gli immobili in oggetto; nella sezione D della presente nota viene specificato quanto segue: "LA PRESENTE TRASCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN BASE AL DECRETO 21 NOVEMBRE 2002, PUBBLICATO SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO N. 219 ALLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 28 NOVEMBRE 2002 N. 279 EMANATO DAL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DI CONCERTO CON IL MINISTRO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI, CON IL QUALE

E' STATO DECRETATO IL TRASFERIMENTO ALLA SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE DI CUI AL QUADRO C, ALL'UOPO COSTITUITA, DEI BENI IMMOBILI APPARTENENTI A ENTI SOGGETTI A VIGILANZA DEL MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI, INDIVIDUATI DAL DECRETO DIRIGENZIALE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DEL 4 NOVEMBRE 2002 PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 9 NOVEMBRE 2002 N. 263."

La S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL è stata costituita dalla Legge 410/2001 art.2.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1962	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniele Migliori	28/12/1962	751151	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma	29/12/1962		65188
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/11/2002	**** Omissis ****	Decreto Ministero Economia e Finanze			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		21/11/2002	279	2002
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria Roma	18/02/2010	9364
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 28/11/2002	**** Omissis ****	Decreto Min. Economia e Finanze		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			28/11/2002	279
				2000
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria Roma	07/02/2008	8342
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 30/12/2008	**** Omissis ****	Decreto Ministero Economia e Finanze		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			30/12/2008	207
				2008
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria Roma	18/02/2010	9365
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Atto compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio De Paola Fernando	28/01/2010	150448
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria Roma	18/02/2010	17812
				9373
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Dal 11/10/2018	**** Omissis ****	Atto compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Andrea Fontecchia	11/10/2018	22972
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria Roma	15/10/2018	117970
				Reg. part.
				82066
		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.

Risulta:

- alla S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

* decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione emesso dal MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE in data 28/11/2002, rep.279/2000, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 addi' 07/02/2008 nn.15629/8342 con il quale l'I.N.P.D.A.I. - ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE INDUSTRIALI ha trasferito alla S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in ROMA l'immobile al Fl.269 p.lla 347.

* decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione emesso dal MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE in data 21/11/2002, rep.279/2002, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 addi' 18/02/2010 nn.17803/9364 con il quale l'I.N.P.D.A.I. - ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER

I DIRIGENTI DI AZIENDE INDUSTRIALI ha trasferito alla S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in ROMA gli immobili in oggetto; nella sezione D della presente nota viene specificato quanto segue:" LA PRESENTE TRASCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN BASE AL DECRETO 21 NOVEMBRE 2002, PUBBLICATO SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO N. 219 ALLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 28 NOVEMBRE 2002 N. 279 EMANATO DAL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DI CONCERTO CON IL MINISTRO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI, CON IL QUALE

E' STATO DECRETATO IL TRASFERIMENTO ALLA SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE DI CUI AL QUADRO C, ALL'UOPO COSTITUITA, DEI BENI IMMOBILI APPARTENENTI A ENTI SOGGETTI A VIGILANZA DEL MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI, INDIVIDUATI DAL DECRETO DIRIGENZIALE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DEL 4 NOVEMBRE 2002 PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 9 NOVEMBRE 2002 N. 263."

La S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 15/10/2018
Reg. gen. 17803 - Reg. part. 9364
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 06/06/2023
Reg. gen. 70317 - Reg. part. 51293
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 15/10/2018
Reg. gen. 17803 - Reg. part. 9364
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 06/06/2023

Reg. gen. 70317 - Reg. part. 51293

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al Fg 3.11 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Citta' consolidata. Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ed a alta densità abitativa - T2 Art.44, Art.45, Art.47 delle NTA del PRG (v. all. 13 Stralcio PRG).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al Fg 3.11 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Citta' consolidata. Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ed a alta densità abitativa - T2 Art.44, Art.45, Art.47 delle NTA del PRG (v. all. 13 Stralcio PRG).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

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.

L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato realizzato con progetto prot. 51272/1960 e Licenza di costruzione n. 903 rilasciata dal Comune di Roma in data 15.04.1961 (v. all. 14).

L'edificio ha il certificato di abitabilità n. 1635 del 13.11.1962 (v. all. 14)

Successivamente con prot. n. CD 2018/58663 del 03.05.2018 è stata presentata una CILA, al Municipio III (ex IV) del Comune di Roma, relativa alla diversa disposizione degli spazi interni con demolizione e ricostruzione di tramezzi (v. all. 15).

- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (v. all. 8) ed il progetto CILA prot. n. CD 2018/58663 del 03.05.2018 ultima autorizzazione richiesta (v. all.15):

Le difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi all'interno dell'immobile, senza aumento di volumetria, e precisamente con demolizione e ricostruzione di tramezzi con realizzazione di un disimpegno tra i vani destinati alla zona notte ed il bagno. Con tale nuova disposizione l'originario vano cucina è stato destinato a camera da letto con aumento di superficie, è stato creato l'angolo cottura tra l'ingresso ed il soggiorno il quale, a sua volta, originariamente, aveva destinazione camera da letto. Inoltre è stato creato un bagno cieco, adiacente al bagno esistente, con accesso diretto da una camera da letto.

Per regolarizzare le difformità occorre presentare una CILA e la variazione catastale all'Agenzia delle Entrate. Il tutto a firma di un tecnico ed il suo costo sarà di ca € 3.000,00.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE redatto dall'Arch. Simone Bossone con prot. 5809125000058799 del 29.09.2018 e valido fino al 29.09.2028 (V. all 4 pagg 12-13-14-15-16).

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

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'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato realizzato con progetto prot. 51272/1960 e Licenza di costruzione n. 903 rilasciata dal Comune di Roma in data 15.04.1961 (v. all. 14).

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 882,36

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.771,32

Alla data del 26.04.2024 i proprietari del bene pignorato, individuati nell'estratto conto condominiale (v. all 16), risultano essere debitori per un importo pari ad € 2771,32, per oneri condominiali scaduti ed in parte per spese straordinarie con delibera assembleare.

L'importo medio per spese condominiali ammonta ad € 882,36 (comprensivo della spese relative alla cantina).
Risulta Decreto Ingiuntivo di pagamento del Giudice di Pace n. cron. 9301/2024 del 25/07/2024, n. 13843/2024, R.G. 41685/2024, Repert. n. 7164/2024 del 25/07/2024 (v. all 16 pagg 5-11).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CONCA D'ORO 265, SCALA "A", INTERNO 13, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 882,36

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.771,32

Alla data del 26.04.2024 i proprietari del bene pignorato, individuati nell'estratto conto condominiale (v. all 16), risultano essere debitori per un importo pari ad € 2771,32, per oneri condominiali scaduti ed in parte per spese straordinarie con delibera assembleare.

L'importo medio per spese condominiali ammonta ad € 882,36 (comprensivo della spese relative

all'appartamento).

Risulta Decreto Ingiuntivo di pagamento del Giudice di Pace n. cron. 9301/2024 del 25/07/2024, n. 13843/2024, R.G. 41685/2024, Repert. n. 7164/2024 del 25/07/2024 (v. all 16 pagg 5-11).

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 Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3 Piena proprietà 1/1 dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nel quartiere Monte Sacro, Via Conca d'Oro 265, sc. "A" piano terzo int. 13, composto da un ingresso con angolo cottura posizionato, e aperto, tra l'ingresso ed il soggiorno, un piccolo disimpegno da cui si accede ad un bagno ed a due ampie camere da letto di cui una dotata di un wc interno ad essa. E' corredato da due balconi a livello, a cui si accede, ad uno, dal soggiorno e la camera da letto matrimoniale ed all'altro dalla seconda camera da letto oltre ad una cantina di cui al bene 2 della presente relazione. L'alloggio è identificato al Catasto di Roma al Fg 269 part.lla 347 sub 816 (v. all 6 VCA App-to). L'edificio, composto da sette piani fuori terra, è dotato di scala condominiale e di ascensore. Monte Sacro è XXVI quartiere di Roma, sorto negli anni 1950 e 1960, si trova nel quadrante a nord est della capitale tra la Via Tirreno posta ad est-sud est e a nord con Via dei Prati Fiscali a sud con il Parco delle Valli, polmone verde della zona facente parte della riserva della valle dell'Aniene. Confinante a nord con i quartieri di Val Melaina e Tufello, a sud con il quartiere Ponte Nomentano - Sacco Pastore, a sud ovest con la zona Trieste. Fa parte del Municipio III di Roma Capitale, ed è interno al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca. 5,00 Km uscita/entrata dal grande centro commerciale "Porta di Roma". Il quartiere, dista dalla stazione Termini ca 7,00 Km. E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, ospedali mercati e servizi in genere). Nella limitrofa Piazza Conca d'Oro insiste la fermata della linea "B1" della metropolitana di Roma, oltre ad varie linee di autobus che collegano il quartiere sia con il centro di Roma che con altre zone della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 269, Part. 347, Sub. 816, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 305.984,80

Il valore commerciale del bene n. 1 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

L'appartamento, sito nella zona Monte Sacro del Comune di Roma in Via Conca d'Oro 265 n. 36 int. 13 ed individuato al Catasto di Roma al Fg 269 particella 347 sub 816 posto al piano terzo di un fabbricato avente sette piani fuori terra ed un interrato, composto da ingresso, angolo cottura, soggiorno, due camere da letto, di cui una servita da un bagno con accesso direttamente da essa, un altro bagno e due terrazzini a livello. L'unità immobiliare ha una superficie totale coperta di ca Mq 91,87 ed i terrazzini hanno uno sviluppo di ca 16,18.

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

Le superfici, componenti il cespite, sono state ragguagliate, vedi Sezione "Consistenza immobile" della presente relazione e computate in Mq 95,92.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Rif. secondo semestre 2023-: Fascia/zona Periferica/Conca d'Oro (Val di Lanzo) Codice zona D46 Microzona Catastale n. 66, prendendo il valore (mediato) per le abitazioni civili

pari ad € 3125,00;

2) consultazione della banca dati delle quotazioni del listino ufficiale della borsa Immobiliare di Roma: con un valore medio pari ad € 3255,00; dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 3190,00/mq. Pertanto il valore di stima dell'unità immobiliare bene n. 1 sarà € 3190,00 x Mq 95,92 = € 305984,80.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1 Piena proprietà 1/1 del locale cantina che corredata l'appartamento di cui al bene 1 avente una superficie di Mq 7,00, sita al piano S1 dello stesso edificio ed identificata al Catasto di Roma al Fg 269 part.lla 347 sub 817 (v. all 9 VCA Cantina).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 269, Part. 347, Sub. 817, Zc. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.466,00

Il valore commerciale del bene n. 2, facente parte di un unico lotto insieme al bene 1 - appartamento-, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

L'appartamento, sito nella zona Monte Sacro del Comune di Roma in Via Conca d'Oro 265 n. 36 int. 13 ed individuato al Catasto di Roma al Fg 269 particella 347 sub 817 posto al piano S1. L'unità immobiliare ha una superficie totale coperta di ca Mq 7,00.

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

La superficie, componente il cespite, è stata ragguagliata, vedi Sezione "Consistenza immobile" della presente relazione e computata in Mq 1,40.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Rif. secondo semestre 2023-: Fascia/zona Periferica/Conca d'Oro (Val di Lanzo) Codice zona D46 Microzona Catastale n. 66, prendendo il valore (mediato)per le abitazioni civili pari ad € 3125,00;

2) consultazione della banca dati delle quotazioni del listino ufficiale della borsa Immobiliare di Roma: con un valore medio pari ad € 3255,00; dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 3190,00/mq. Pertanto il valore di stima dell'unità immobiliare bene n. 2 sarà € 3190,00 x Mq 1,40 = € 4466,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3	95,92 mq	3.190,00 €/mq	€ 305.984,80	100,00%	€ 305.984,80
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1	1,40 mq	3.190,00 €/mq	€ 4.466,00	100,00%	€ 4.466,00

Valore di stima: € 310.450,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la redazione della CILA per ovviare alle difformità e nuova presentazione della planimetria catastale	3000,00	€
Mancanza delle conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico	5000,00	€

Valore finale di stima: € 302.450,80

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 13/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucca Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e giuramento (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Regolamento condominio
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VCA Appartamento
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria Appartamento
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi Appartamento
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - VCA Cantina
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria Cantina



✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi Cantina

✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria

✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio PRG

✓ N° 14 Concessione edilizia - Licenza di Costruzione e Certificato di Abitabilità

✓ N° 15 Altri allegati - CILA Prot. CD 2018-58663

✓ N° 16 Altri allegati - Estratto conto debito condominiale (Aggiornamento al 26/04/2024)

✓ N° 17 Altri allegati - Perizia per pubblicità



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3
Piena proprietà 1/1 dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nel quartiere Monte Sacro, Via Conca d'Oro 265, sc. "A" piano terzo int. 13, composto da un ingresso con angolo cottura posizionato, e aperto, tra l'ingresso ed il soggiorno, un piccolo disimpegno da cui si accede ad un bagno ed a due ampie camere da letto di cui una dotata di un wc interno ad essa. E'corredato da due balconi a livello, a cui si accede, ad uno, dal soggiorno e la camera da letto matrimoniale ed all'altro dalla seconda camera da letto oltre ad una cantina di cui al bene 2 della presente relazione. L'alloggio è identificato al Catasto di Roma al Fg 269 part.lla 347 sub 816 (v. all 6 VCA App-to). L'edificio, composto da sette piani fuori terra, è dotato di scala condominiale e di ascensore. Monte Sacro è XXVI quartiere di Roma, sorto negli anni 1950 e 1960, si trova nel quadrante a nord est della capitale tra la Via Tirreno posta ad est-sud est e a nord con Via dei Prati Fiscali a sud con il Parco delle Valli, polmone verde della zona facente parte della riserva della valle dell'Aniene. Confinante a nord con i quartieri di Val Melaina e Tufello, a sud con il quartiere Ponte Nomentano - Sacco Pastore, a sud ovest con la zona Trieste. Fa parte del Municipio III di Roma Capitale, ed è interno al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca. 5,00 Km uscita/entrata dal grande centro commerciale "Porta di Roma". Il quartiere, dista dalla stazione Termini ca 7,00 Km. E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, ospedali mercati e servizi in genere). Nella limitrofa Piazza Conca d'Oro insiste la fermata della linea "B1" della metropolitana di Roma, oltre ad varie linee di autobus che collegano il quartiere sia con il centro di Roma che con altre zone della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 269, Part. 347, Sub. 816, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.11 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Citta' consolidata. Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ed a alta densità abitativa - T2 Art.44, Art.45, Art.47 delle NTA del PRG (v. all. 13 Stralcio PRG).
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1
Piena proprietà 1/1 del locale cantina che correda l'appartamento di cui al bene 1 avente una superficie di Mq 7,00, sita al piano S1 dello stesso edificio ed identificata al Catasto di Roma al Fg 269 part.lla 347 sub 817 (v. all 9 VCA Cantina). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 269, Part. 347, Sub. 817, Zc. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.11 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Citta' consolidata. Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ed a alta densità abitativa - T2 Art.44, Art.45, Art.47 delle NTA del PRG (v. all. 13 Stralcio PRG).

Prezzo base d'asta: € 302.450,80

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 302.450,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 269, Part. 347, Sub. 816, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	95,92 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato di conservazione. L'appartamento si presenta in buono stato conservativo stante i lavori di ristrutturazione effettuati nel 2018 (v. CILA all 15) dal precedente proprietario dell'appartamento oggetto del pignoramento. Gli impianti relativi alla parte elettrica, gas, idrica, telefonica e televisiva sono funzionanti. Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.		
Descrizione:	Piena proprietà 1/1 dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nel quartiere Monte Sacro, Via Conca d'Oro 265, sc. "A" piano terzo int. 13, composto da un ingresso con angolo cottura posizionato, e aperto, tra l'ingresso ed il soggiorno, un piccolo disimpegno da cui si accede ad un bagno ed a due ampie camere da letto di cui una dotata di un wc interno ad essa. E' corredato da due balconi a livello, a cui si accede, ad uno, dal soggiorno e la camera da letto matrimoniale ed all'altro dalla seconda camera da letto oltre ad una cantina di cui al bene 2 della presente relazione. L'alloggio è identificato al Catasto di Roma al Fg 269 part.lla 347 sub 816 (v. all 6 VCA App-to). L'edificio, composto da sette piani fuori terra, è dotato di scala condominiale e di ascensore. Monte Sacro è XXVI quartiere di Roma, sorto negli anni 1950 e 1960, si trova nel quadrante a nord est della capitale tra la Via Tirreno posta ad est-sud est e a nord con Via dei Prati Fiscali a sud con il Parco delle Valli, polmone verde della zona facente parte della riserva della valle dell'Aniene. Confinante a nord con i quartieri di Val Melaina e Tufello, a sud con il quartiere Ponte Nomentano - Sacco Pastore, a sud ovest con la zona Trieste. Fa parte del Municipio III di Roma Capitale, ed è interno al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca. 5,00 Km uscita/entrata dal grande centro commerciale "Porta di Roma". Il quartiere, dista dalla stazione Termini ca 7,00 Km. E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, ospedali mercati e servizi in genere). Nella limitrofa Piazza Conca d'Oro insiste la fermata della linea "B1" della metropolitana di Roma, oltre ad varie linee di autobus che collegano il quartiere sia con il centro di Roma che con altre zone della città.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Conca d'Oro 265, scala "A", interno 13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 269, Part. 347, Sub. 817, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	1,40 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato di conservazione. La cantina si presenta in sufficiente stato conservativo ma le pareti ed il soffitto avrebbero necessità di tinteggiatura. Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o		

	deprezzamento.
Descrizione:	Piena proprietà 1/1 del locale cantina che corredata l'appartamento di cui al bene 1 avente una superficie di Mq 7,00, sita al piano S1 dello stesso edificio ed identificata al Catasto di Roma al Fg 269 part.IIa 347 sub 817 (v. all 9 VCA Cantina).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®