
TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare 416/2021 del R.G.E.



promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti	25
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 416/2021 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Quota distinta e indivisa pari a 1/2 di proprietà: € 86.000,00	31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

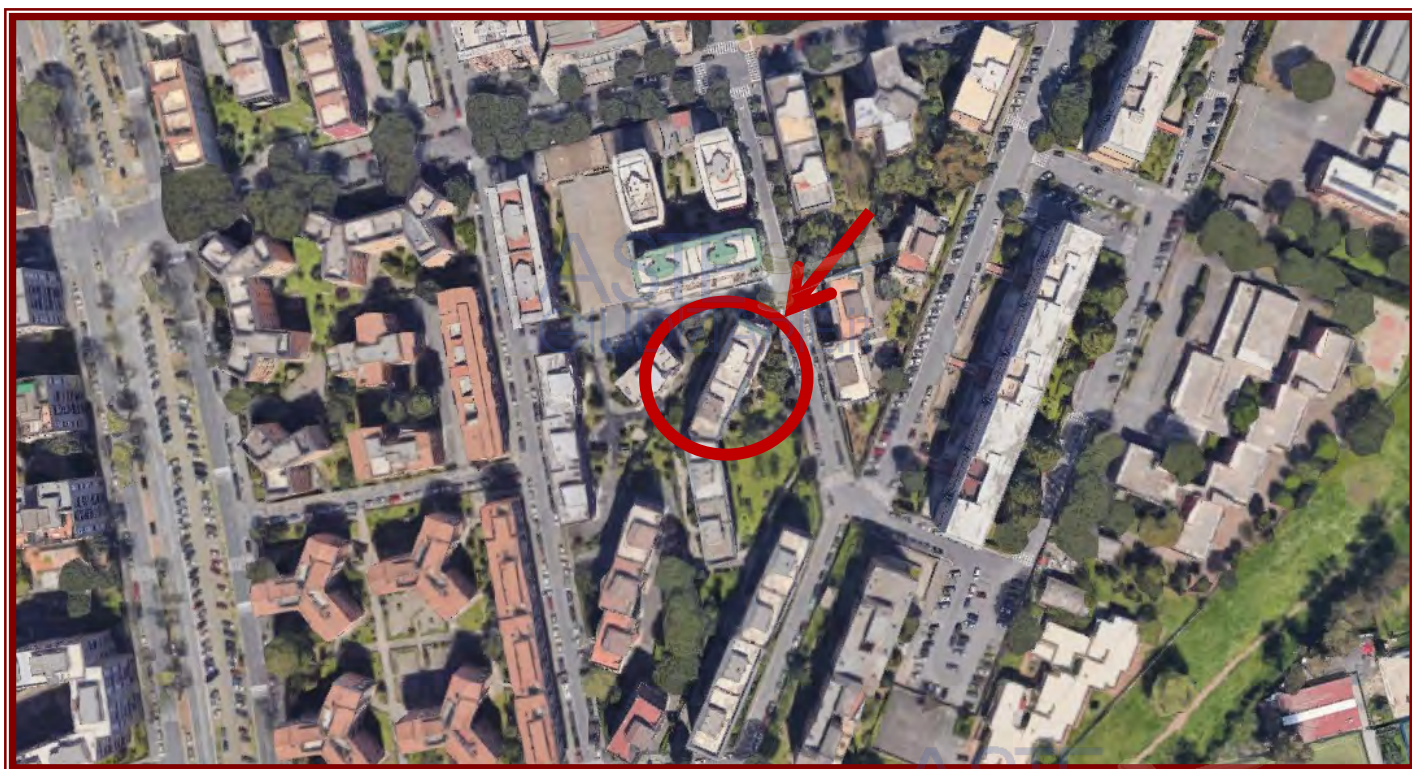
INCARICO

Con provvedimento del 29/04/2022, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Oronzo Quarta n. 10, scala B, interno 3, piano 1-S1



Inquadramento fabbricato - (Coordinate Geografiche: 41.85859, 12.57297)

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel quartiere "Don Bosco", Municipio VII (ex Mun. IX + ex Mun. X), più precisamente in Via Oronzo Quarta n. 10, scala B, piano 1-S1, interno 3, di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/2 e della Sig.ra **** Omissis **** comproprietaria non eseguita per la quota di 1/2.

L'unità immobiliare in questione è parte di una palazzina residenziale "in linea" composta da quattro scale (A-B-C-D) con accessi plurimi indipendenti e ascensori, in particolare la scala B è posta al civico 10 di Via Oronzo Quarta, con un vialetto pedonale di passaggio comune che conduce all'accesso condominiale, con una guardiola esterna per il portiere.

Il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra, caratterizzato da un piano rialzato e ulteriori quattro piani sovrastanti destinati a civile abitazione, un piano coperture con terrazza praticabile e locali tecnici, locali ascensori e un piano seminterrato con cantine e magazzini.

Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione e uso, con finiture miste in mattoni di cortina e intonaco verniciato, con alcuni frontalini/sotto-balconi ammalorati in complessive discrete condizioni. Si rappresenta che durante l'accesso eseguito in loco risultavano installati ponteggi sulla facciata principale del fabbricato (vedi quesito "Parti Comuni").



Vista dell'edificio su Via Oronzo Quarta n. 10



Accesso al civico 10 - Scale A-B

L'accesso condominiale in alluminio e vetro conduce al vano scala condominiale in complessive discrete condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e parapetti in ferro.

L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano rialzato (catastalmente piano primo), contraddistinto con l'interno 3, è così composto: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio.

Completa la proprietà una cantina di pertinenza posta al piano seminterrato, contraddistinta con il n. 3 composta di un unico ambiente di forma trapezoidale.

Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in parquet tipo "wenge" in tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e del bagno caratterizzati da grés porcellanato, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Gli infissi sono in alluminio doppio vetro con tapparelle avvolgibili in pvc e grate antintrusione in ferro, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato.

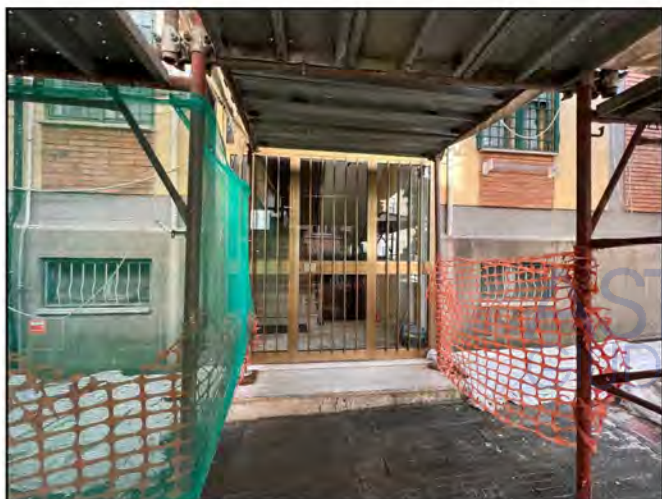
L'appartamento risulta dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio; è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria posto nel ripostiglio.

Complessivamente gli impianti risultano adeguati rispetto le normative vigenti, ma non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

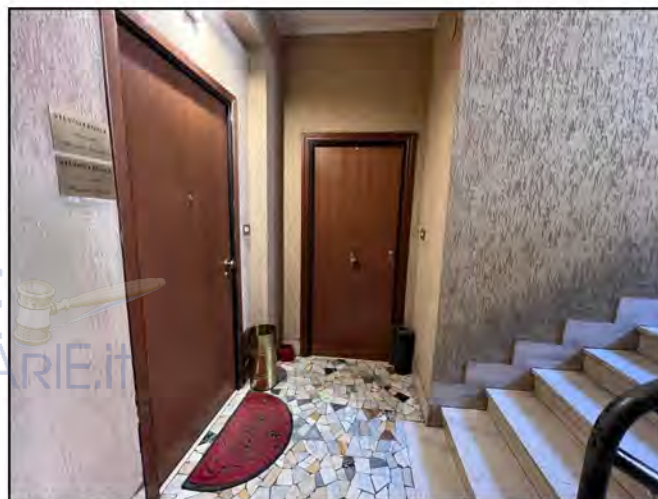
La cantina posta al piano seminterrato, internamente in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione tipo laminato e pareti con intonaco a vista grezze non rifinite.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/11/2022 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e dopo averlo individuato provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, constatando una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto la planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, più avanti dettagliatamente descritto (vedi quesito "Dati Catastali").

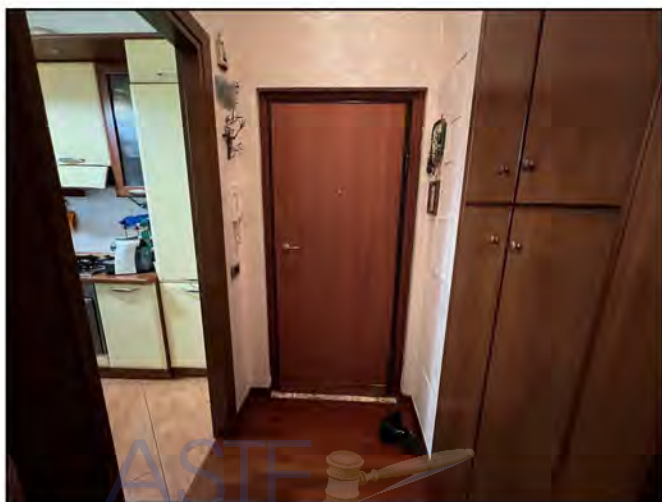
L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 957, Part. 121, Sub. 533, Via Oronzo Quarta n. 10, scala B, piano 1-S1, interno 3, z.c. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale 74 mq, rendita € 748,86 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/2) e alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/2) - cfr allegato 2.



Vista dell'accesso condominiale - Scala B



Vista della porta d'ingresso all'interno de-quo



Ingresso



Cucina



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

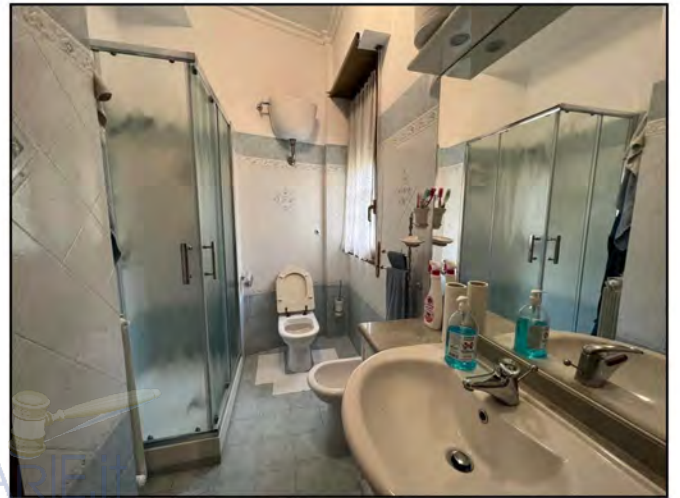


Camera 1



Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Bagno



Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



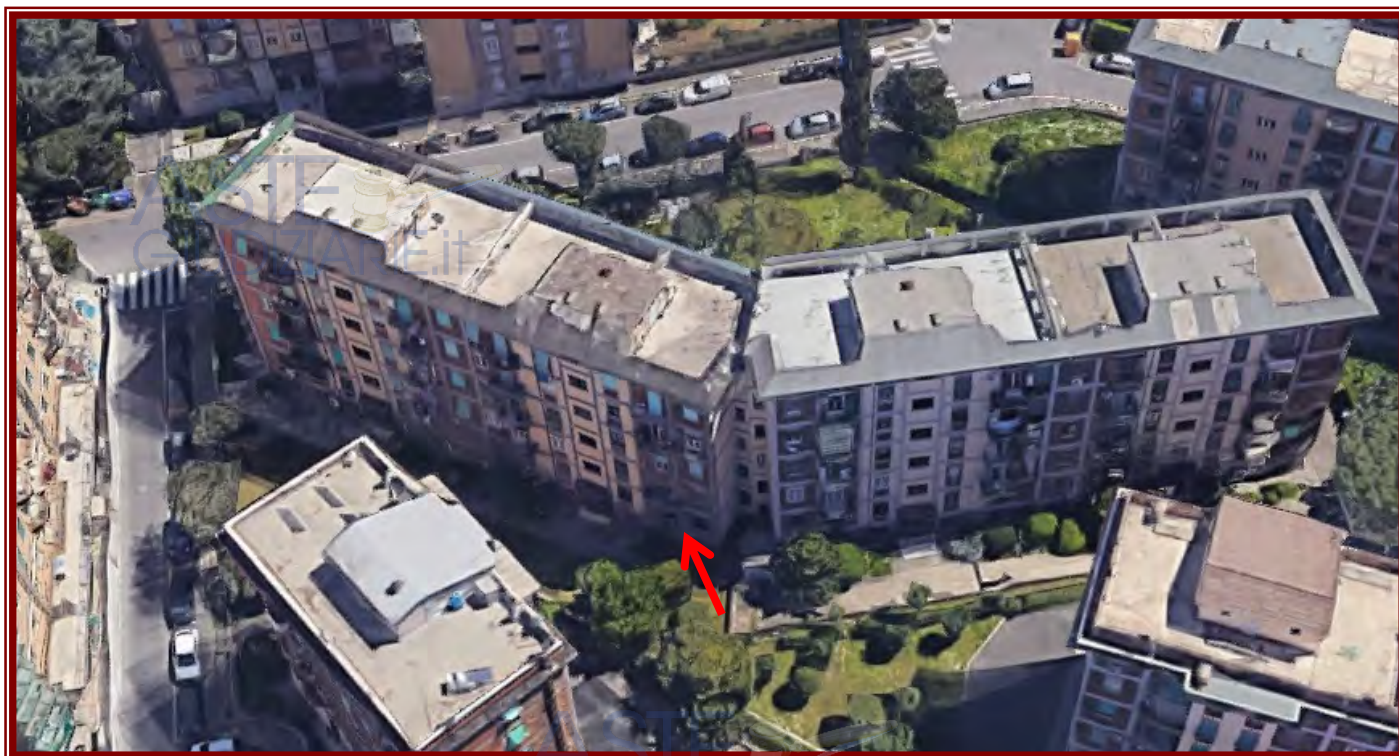
Cantina n. 3 - piano S1

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Oronzo Quarta n. 10, scala B, interno 3, piano 1-S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista 3D da Google Maps – Inquadramento dell'appartamento ubicato nella scala B

Descrizione della zona cui ricade l'immobile:

Il bene oggetto della presente procedura peritale ricade nel Municipio VII (ex IX + ex X), quartiere Q. XXIV "Don Bosco", situato nel quadrante est della città, fra la Via Casilina a nord e la Via Tuscolana a sud, diviso in due settori da Viale Palmiro Togliatti. Il quartiere deve il proprio nome alla "Basilica di San Giovanni Bosco", edificata tra il 1952 e il 1964. Confina a nord con il quartiere Q. XIX Prenestino-Centocelle, a est con la zona Z. XV Torre Maura, a sud-ovest con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e ad ovest con il Q. VIII Tuscolano.

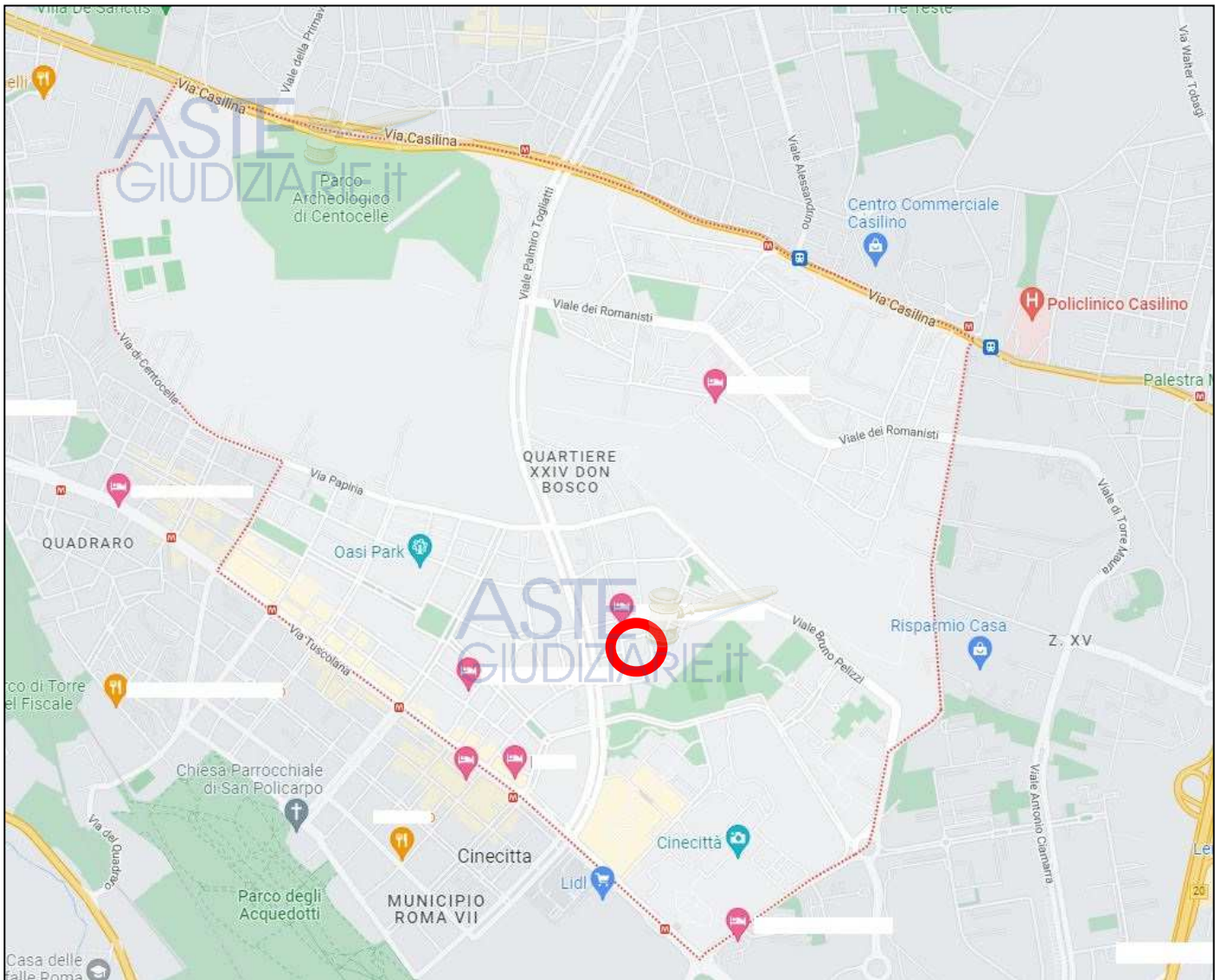
L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale, residenziale e terziaria, risalente prevalentemente agli anni 60', con altezze variabili da 7 a 8 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con un'alta densità abitativa, commerciale e terziaria, avente:

- ottimo sistema viario adiacente Via Tuscolana, Via Casilina e Viale Palmiro Togliatti;
- ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- ottimi servizi commerciali, terziari e artigianali.

I costi degli immobili sono ben rapportati alla zona, la quale offre molti servizi quali banche, uffici postali, supermercati, scuole di ogni ordine e grado, l'ottimo collegamento con il resto del territorio comunale con mezzi pubblici su ruota e rotaia, in particolare con la metropolitana Linea A – fermata "Subaugusta" distante soli 800 mt, ne fanno un insediamento molto appetibile.

Quartiere Q. XXIV "Don Bosco":



Inquadramento dell'immobile all'interno del Quartiere XXIV Don Bosco

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I sig.ri sopra indicati risultano titolari dell'intero per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Liguori Mario in Roma del 01/12/1999 rep. 118150, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 03/12/1999 reg. gen. 96798 reg. part. 59399 (cfr allegato 6.1).

Il pignoramento trascritto il 13/05/2021 reg. gen. 62027 reg. part. 42992 risulta solo nei confronti del sig. **** Omissis **** per la quota di 1/2.

Si rappresenta, infine, che i sig.ri * Omissis **** e **** Omissis **** depositavano omologa separazione in data 14/03/2013 nel procedimento instaurato innanzi al Tribunale di Roma distinto dal n. di R.G. 70871/2012, dal quale si evince che la casa coniugale di Via Oronzo Quarta n. 10 viene assegnata alla sig.ra **** Omissis **** e ai figli (cfr allegato 12).***

In riferimento a tale provvedimento di assegnazione, si rileva che lo stesso non risulta trascritto nei registri immobiliari e, pertanto, non è opponibile.



CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: appartamento int. 2, altra u.i.u. - scala C, cortile condominiale, salvo altri e più precisi confini.

La cantina di pertinenza posta al piano seminterrato, risulta confinante con: passaggio condominiale, altra cantina, cortile condominiale, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	60,00 mq	70,70 mq	1,00	70,70 mq	3,05 m	Rialzato
Cantina	5,20 mq	6,50 mq	0,20	1,30 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1980 al 01/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 957, Part. 121, Sub. 533, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 748,86 Piano 1-S1
Dal 01/12/1999 al 12/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 957, Part. 121, Sub. 533, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 748,86 Piano 1-S1
Dal 12/03/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 957, Part. 121, Sub. 533, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 748,86 Piano 1-S1
Dal 09/11/2015 al 19/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 957, Part. 121, Sub. 533, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 748,86 Piano 1-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	957	121	533	5	A4	3	5 vani	74 mq	748,86 €	1-S1	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici (*cf. allegato 3*), in quanto sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, più precisamente:

- Realizzazione di un vano porta nell'ingresso;
- Demolizione del tramezzo nel soggiorno ad anettere il corridoio;
- Demolizione e ricostruzione del tramezzo tra il soggiorno e la camera;
- Ricostruzione di un tramezzo adiacente il bagno a creare un disimpegno.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Si precisa che la cantina risulta erroneamente indicata sulla planimetria catastale in atti con il numero 7, diversamente risulta contraddistinta con il numero 3.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria catastale in atti:

Data presentazione: 26/05/1980 - Data: 04/05/2022 - n. T317493 - Richiedente:

ASTE GIUDIZIARIE.IT

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 319



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 31 APRILE 1959, N. 652)

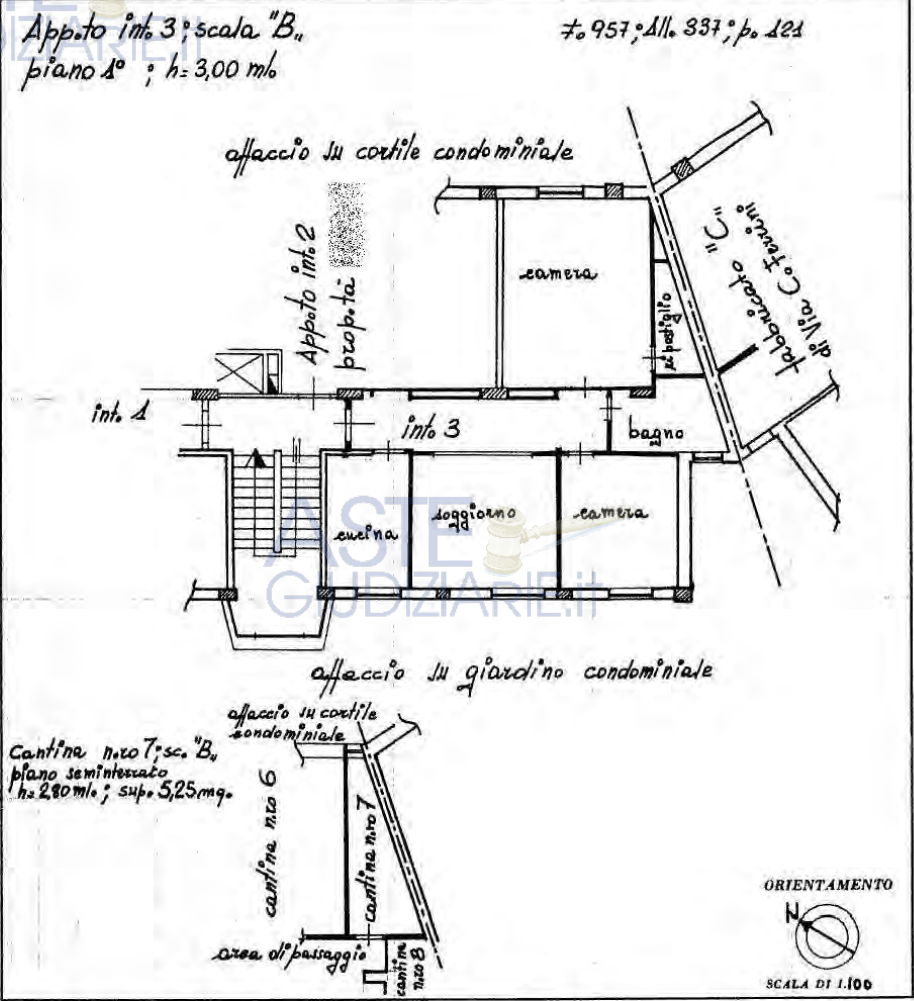
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma, Via Oronzo Quarta n. c. a. 10 sc. B.
 Ditta: _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

App.to im. 3; scala "B."
piano 1°; h=3,00 ml

7.957; All. 337; p. 121



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI

DATA _____

PROT. N° _____

UFF. TECNICI ERARIALI
ROMA - SEZIONE 19

010634 26-5-80

VIA REGGIO CALABRIA 36

Compilata dal Ing. Maera Antonio

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma

DATA Roma 26/5/80

Firma: Ing. Maera Antonio

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/05/1980 - Data: 04/05/2022 - n. T317493 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X374) - Formato stampa richiesto: A-4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE.IT

input 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 957 - Particella 121 - Subalterno 533 >
VIA ORONZO QUARTA n. 10 Scala. B Interno 3 Piano S1 - 1

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

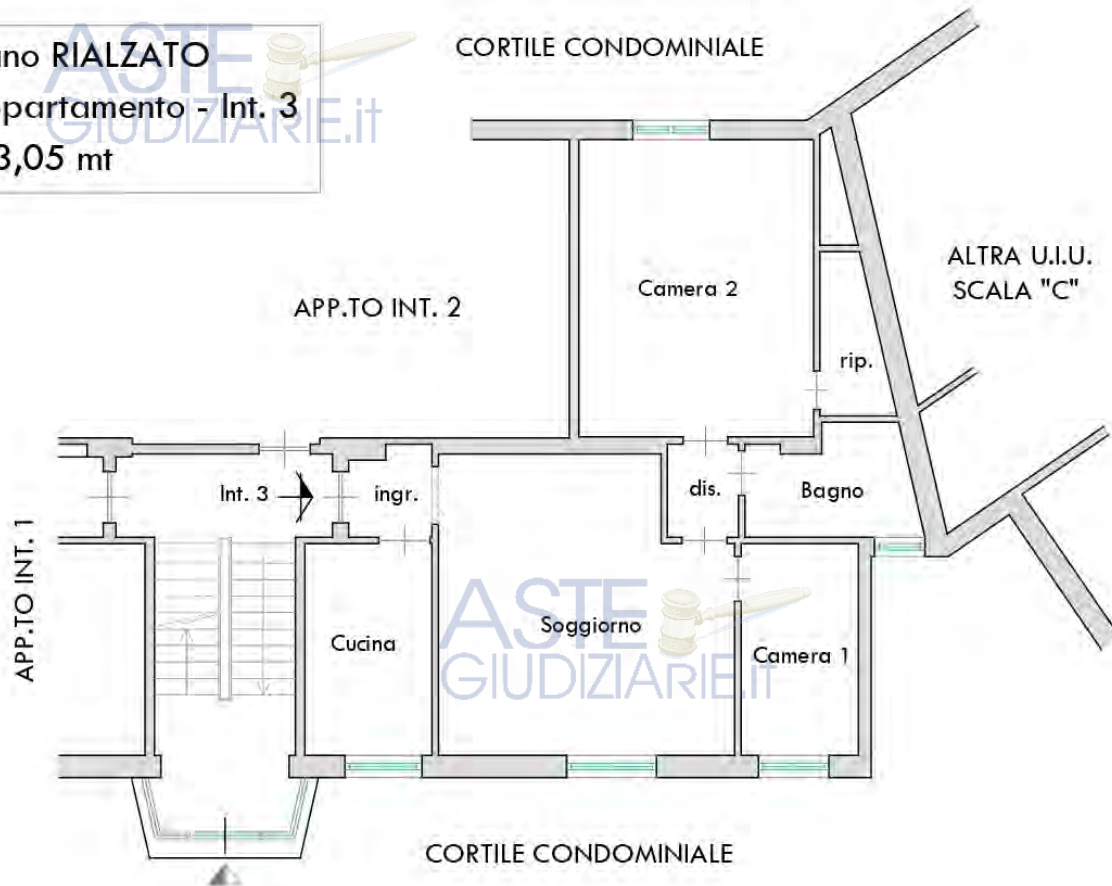
LOTTO UNICO

APPARTAMENTO con CANTINA
Scala B - Piano 1-S1

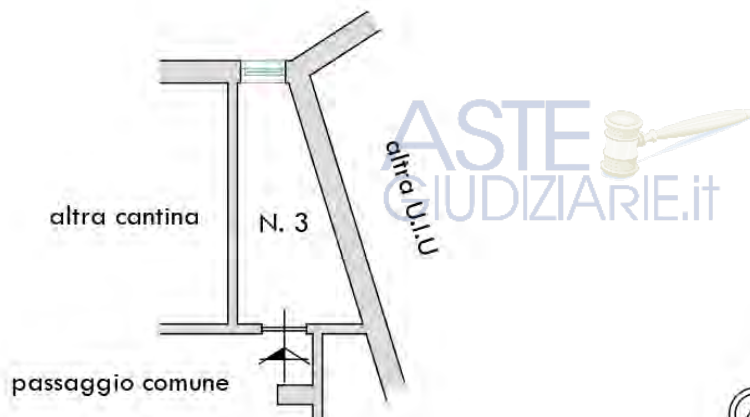
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Oronzo Quarta n. 10 / 00173 ROMA (RM)

Piano RIALZATO
Appartamento - Int. 3
h: 3,05 mt



Piano SEMINTERRATO
Cantina n. 3
h: 2,80 mt



ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione versa in uno stato conservativo discreto.



PARTI COMUNI

Si ritiene opportuno precisare che a seguito di contatti intercorsi con l'amministratore pro-tempore, riferiva che il fabbricato è attualmente oggetto di lavori di ristrutturazione straordinaria in corso d'opera, consistenti in opere di risanamento delle facciate, con delibere approvate dall'assemblea nelle date del 21/07/2021 e 25/10/2021, che si allegano (*cf. allegati 11.3-11.4*).

Come stabilito nel regolamento di condominio reperito, in merito agli spazi e parti comuni, viene stabilito come segue:

Articolo 3:

- a) il suolo su cui il fabbricato è costruito;
- b) le fondazioni, i muri maestri;
- c) il lastrico solare;
- d) le reti delle fognature, i pozzi di spurgo, i pluviali; la fossa biologica, la cui pulizia annuale è naturalmente a carico del condominio;
- e) le cabine con i lavatoi;
- f) il portone di accesso principale e il vano che porta alle scale;
- g) la scala compresa quella che conduce al piano seminterrato, l'impianto del termosifone fino alla diramazione dei singoli appartamenti, la cisterna della nafta, i parapetti di recinzione della terrazza comune sovrastanti il piano ultimo contenente il locale destinato alla lavanderia con le vasche da lavoro, lo stenditoio per sciorinare la biancheria nonché gli impianti e le condutture per i servizi generali dell'acqua e gas fino alla diramazione nei singoli appartamenti, compresi i corridoi di disimpegno delle cantine;
- h) l'appartamento di uso abitazione del portiere sito al piano scantinato della scala A composto di due camere ed accessori, confinante con vano scala, corridoio di accesso alle cantine, cortile condominiale.

Articolo 4:

Il cortile interno verso Via Contardo Ferrini e verso Via Oronzo Quarta è di proprietà comune a tutti i condomini, alla cui manutenzione esse provvederanno in ragione della quota di proprietà spettante a ciascuno di essi.

Articolo 5:

Il computo delle riparazioni delle spese di condominio è in base ai millesimi di proprietà. Le spese proprie di ogni scala devono essere ripartite fra tutti i condomini della scala stessa, secondo le tabelle millesimali.

Le spese comuni alle due scale debbono essere ripartite fra tutti i condomini, in ragione delle già citate tabelle millesimali, dopo essere state ripartite secondo il seguente rapporto:

Scala A m/m 517 = 1043

Scala B m/m 483 = 1000

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio con tabelle millesimali, a cui si fa riferimento (*cf. allegato 11.1*).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1953, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Appartamento int. 3 - scala B:

Altezza interna utile: H 3,05 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco tinteggiato e cortina;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, rivestimenti in ceramica;

Pavimentazione interna: parquet tipo wenge e grés porcellanato;

Infissi esterni ed interni: in alluminio con doppio vetro; porte in legno tamburate;

Impianto elettrico, idrico e gas: adeguati alle normative vigenti, privi di certificazione;

Impianto termico: impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio e boiler elettrico per acs.

Cantina n. 3:

Altezza interna utile: H 2,80 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco tinteggiato e cortina;

Pareti interne: intonaco a vista grezzo;

Pavimentazione interna: laminato;

Infissi esterni ed interni: porta d'accesso e finestra alta in legno;

Impianto elettrico: non adeguato alle normative vigenti, privi di certificazione;

Impianto termico, idrico e gas: non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** nella sua qualità di comproprietaria non esecutata, in virtù di assegnazione della casa coniugale non trascritta (vedi quesito "Titolarietà") e i suoi due figli, **** Omissis **** e **** Omissis ****, come evidenziato nel verbale di accesso eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 18/11/2022 (cfr allegato 14).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1999 al 13/05/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Liguori Mario	01/12/1999	118150	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	03/12/1999	96798	59399
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 07/07/2016
 Reg. gen. 78549 - Reg. part. 13280
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 113.574,67
 Rogante: Tribunale di Roma
 Data: 22/11/2010
 N° repertorio: 64332
 N° raccolta: 2010



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Roma 1 il 13/05/2021
 Reg. gen. 62027 - Reg. part. 42992
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Verbale di pignoramento immobili del 18/03/2021 rep, 287/2021 emesso da Ufficiale Giudiziario sede Avezzano (AQ).



NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "*Sistema Insediativo*" - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 48 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.
2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
 - b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
 - c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
 - d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e

solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Carta per la Qualità:

- Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

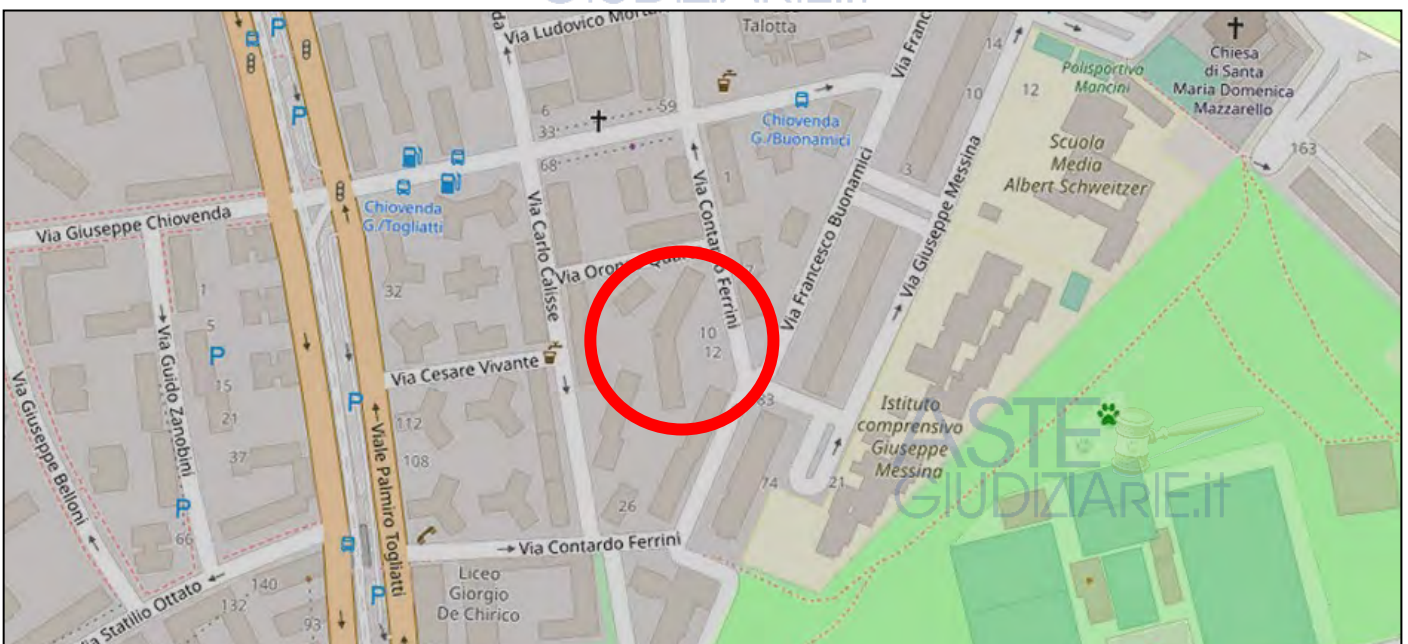
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.*



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"



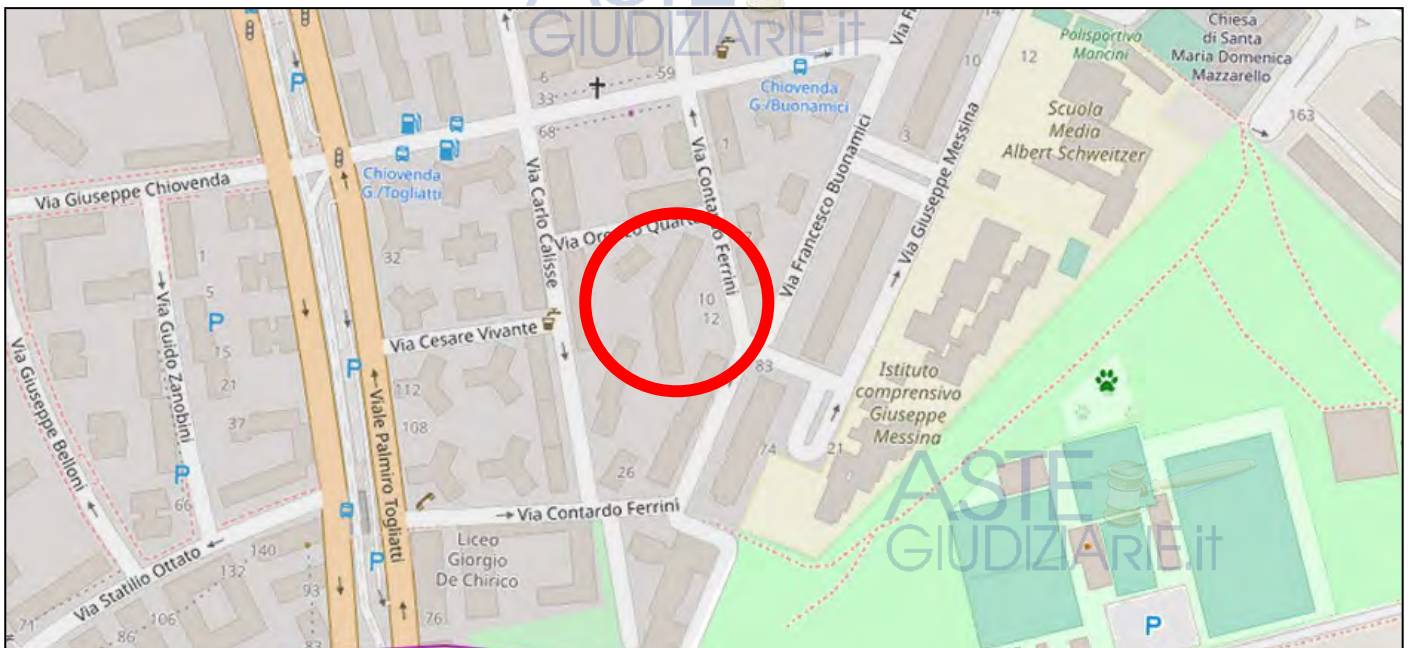
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura peritale è parte di un complesso edilizio per n. 22 palazzine residenziali edificate dalla "" giusto progetto prot. 20443 del 29/04/1952 approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione V Urbanistica" in data 29/05/1952, successivamente volturate alla soc. con progetto revisionato prot. n. 32035/1953 per due palazzine di 4 scale cadauna (A-B-C-D-E-F-G-H) per il quale è stata rilasciata giusta **licenza di costruzione n. 1455/AR del 12/12/1953**.

I lavori, come da certificazione depositata il 4 marzo 1957 presso la "Ripartizione V Urbanistica" dalla soc., sono iniziati il 21 dicembre 1953 e ultimati il 19 novembre 1955.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n. 1418/56, viene rilasciato per le palazzine (A-B-C-D-E-F-G-H) il **Certificato di Agibilità n. 900 in data 02/07/1956** (cfr allegato 8).

Si precisa che nel fascicolo progettuale digitale reperito dallo scrivente Esperto Stimatore presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, sono indicati i progetti sopra citati, bensì non risultano presenti gli elaborati grafici di tutte le palazzine, comprensiva della scala A cui il bene pignorato è parte. Risultano altresì presenti i prospetti e le assonometrie planivolumetriche, che risultano conformi con lo stato attuale del fabbricato (cfr allegato 7).

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, si precisa che non risultano essere state presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Infine, è stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E., classe G - EP gl,nren 161.56, registrato con prot. 73067 del 20/01/2023, codice identificativo: 5809123000762513 (cfr allegato 9).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:


Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dell'immobile, in quanto risultano eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre risulta errato il numero d'interno della cantina, identificato erroneamente con il numero 7, mentre risulta contraddistinta con il numero 3.

Per regolarizzare i lavori eseguiti, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà, a firma di un professionista abilitato, presentare regolare C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 7 del DPR 380/2001, da presentare al Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOcFA, comprensivo della rettifica in planimetria del numero d'interno della cantina. I costi, che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima, possono essere quantificati a corpo in € 3.000,00.

PLANIMETRIA LAVORI ESEGUITI

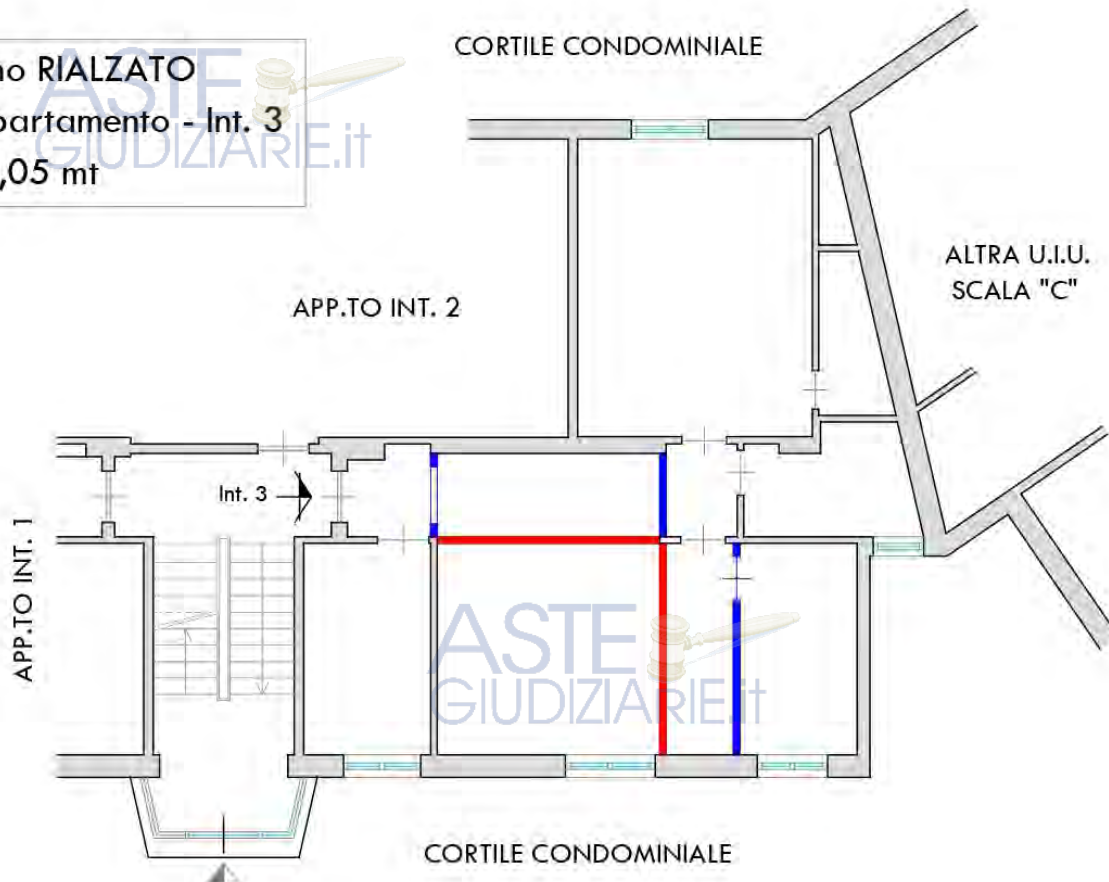
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

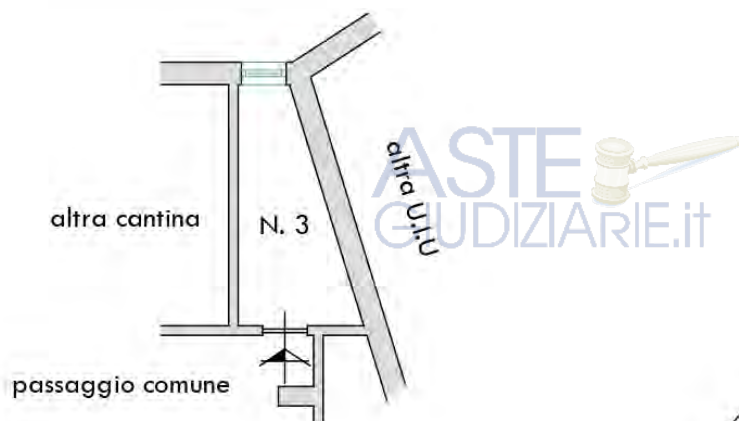
 Demolizioni

 Ricostruzioni

Piano RIALZATO
Appartamento - Int. 3
h: 3,05 mt



Piano SEMINTERRATO
Cantina n. 3
h: 2,80 mt



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Certificato di Agibilità n. 900 del 02/07/1956:

N. 900 Rip. V - Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 1428/56 Protocollo V Ripartizione presentata dal (1).....

Visti gli art. 69 del Testo Unico delle leggi sanitarie 29 luglio 1934 n. 1268 e del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma.

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa di cui al progetto 32.035/53 di tipo (2) Palazzina A-B-C-D-E-F-G-H della superficie in mq. 1615 situata in Via Contardo Ferrini (zona EUR)

DICHIARA

abitabile la casa suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI														TOTALE APPART.	Totale vani	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani	14 vani e più		uso abitaz.	uso vario
SCANTINATO Semi sotter.	CANTINE																	63
SEMINTERR. Piano terra	ABITAZ.			5	7	4										15	31	32
RIALZATO Sopra terra	"			14	10											24	58	48
Mezzanino																		
Primo piano	ABIT.			14	10											24	58	48
Secondo piano	"			14	10											24	58	48
Terzo piano	"			14	10											24	58	48
Quarto piano	"			14	10											24	58	48
Quinto piano	SERVIZI	14 cantine individuali e otto laboratori														-	-	12
Sesto piano																		
Settimo piano																		

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione 321 347

Che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m. c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI.

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio, oppure fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

Tassa L. 238 600 Dal Campidoglio, li 2 LUG. 1956 195
Bolletta 151

L'Ispettore Edilizio
Dott. Arch. S. Costa

IL SINDACO
Dott. Ing. A. Bianchi

(1) Se villino, palazzina, fabbricato, sopraelevazione o ampliamento, ecc.
(2) Nel caso di più proprietari dovranno essere specificati i nomi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del condominio di Via Oronzo Quarta n. 10, è emerso che alla data del 16 gennaio 2023 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata "int. B/3" per un totale di € 9.434,71, come da estratto conto (cfr allegato 11.2).

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data di eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità.

La rata condominiale dell'esercizio ordinario è a cadenza bimestrale ed è pari a € 154,00 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Oronzo Quarta n. 10, scala B, interno 3, piano 1-S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 957, Part. 121, Sub. 533, z.c. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale 74 mq, rendita € 748,86 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/2) e alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/2).

La quota parte in capo all'esecutato Sig. ** Omissis **** è pari 1/2 dell'intera proprietà**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Cinecittà - Lamaro / Via Raimondo Scintu:

Abitazioni in stabili di fascia media: **3.007,00 €/mq**
(Borsino immobiliare di Roma - Cinecittà - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/CINECITTA' LAMARO (VIA RAIMONDO SCINTU):

Abitazioni di tipo economico: **2.600,00 €/mq**
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2022).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 195.000,00 / 75,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Appartamento paragonabile n. 2: € 169.000,00 / 77,00 mq = 2.194,80 €/mq;
- Appartamento paragonabile n. 3: € 179.000,00 / 69,00 mq = 2.594,20 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

$(2.600,00 \text{ €/mq} + 2.194,80 \text{ €/mq} + 2.594,20 \text{ €/mq}) / 3 = 7.389,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.463,00 \text{ €/mq}$
arrotondato a **2.500,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(3.007,00 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.500,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.107,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.702,33 \text{ €/mq}$
arrotondato a **2.700,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$72,00 \text{ mq} \times 2.700,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 194.400,00}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Oronzo Quarta n. 10, scala B, interno 3, piano 1-S1	72,00 mq	2.700,00 €/mq	€ 194.400,00	50,00%	€ 97.200,00
				Valore di stima:	€ 97.200,00

ASTE
* * * *
GIUDIZIARIE.it

DEPREZZAMENTI:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione dei lavori tramite C.I.L.A. in sanatoria	3000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

- i costi per la regolarizzazione dei lavori eseguiti tramite C.I.L.A. in sanatoria, pari a € 3.000,00;

Pertanto, avremo:

$€ 194.400,00 - € 3.000,00 = € 191.400,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 191.400,00 - 10 % = € 172.260,00 arrotondato a € 172.000,00.



Considerato che la quota parte in capo all'esecutato Sig. **** Omissis **** è pari a 1/2 (50 % dell'intera proprietà), avremo:

Valore intera proprietà x 0.50 (50 % pari a 1/2 dell'intero) = € 172.000,00 x 0.50 = € 86.000,00;



Il valore finale di stima della quota in vendita pari a 1/2 è pari a: € 86.000,00.

Valore dell'intera proprietà – lotto unico: € 172.000,00

Valore della quota distinta e indivisa pari a 1/2: € 86.000,00



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 08/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visura storica catastale
- ✓ 03_Planimetria catastale
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetrie stato attuale
- ✓ 06_Atto di provenienza
- ✓ 07_Fascicolo progetto del 1953 prot. 32035
- ✓ 08_Certificato di Agibilità n. 900 del 1956
- ✓ 09_Attestato di Prestazione Energetica – APE
- ✓ 10_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 11_Documenti condominiali
- ✓ 12_Decreto di assegnazione della casa coniugale – *non trascritta*
- ✓ 13_Quotazioni immobiliari
- ✓ 14_Verale di accesso
- ✓ 15_Scheda riassuntiva
- ✓ 16_Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel quartiere "Don Bosco", Municipio VII (ex Mun. IX + ex Mun. X), più precisamente in Via Oronzo Quarta n. 10, scala B, piano 1-S1, interno 3, di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/2 e della Sig.ra **** Omissis **** comproprietaria non eseguita per la quota di 1/2. L'unità immobiliare in questione è parte di una palazzina residenziale "in linea" composta da quattro scale (A-B-C-D) con accessi plurimi indipendenti e ascensori, in particolare la scala B è posta al civico 10 di Via Oronzo Quarta, con un vialetto pedonale di passaggio comune che conduce all'accesso condominiale (vedi quesito "Parti comuni"), con una guardiola esterna per il portiere. Il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra, caratterizzato da un piano rialzato e ulteriori quattro piani sovrastanti destinati a civile abitazione, un piano coperture con terrazza praticabile e locali tecnici, locali ascensori e un piano seminterrato con cantine e magazzini. Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione e uso, con finiture miste in mattoni di cortina e intonaco verniciato, con alcuni frontalini/sotto-balconi ammalorati in complessive discrete condizioni.

L'accesso condominiale in alluminio e vetro conduce al vano scala condominiale in complessive discrete condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e parapetti in ferro. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano rialzato (catastalmente piano primo), contraddistinto con l'interno 3, è così composto: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato, contraddistinta con il n. 3 composta di un unico ambiente di forma trapezoidale. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in parquet tipo "wenge" in tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e del bagno caratterizzati da grés porcellanato, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio doppio vetro con tapparelle avvolgibili in pvc e grate antintrusione in ferro, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'appartamento risulta dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio; è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria posto nel ripostiglio.

Complessivamente gli impianti risultano adeguati rispetto le normative vigenti, ma non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni. La cantina posta al piano seminterrato, internamente in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione tipo laminato e pareti con intonaco a vista grezze non rifinite. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 957, Part. 121, Sub. 533, Via Oronzo Quarta n. 10, scala B, piano 1-S1, interno 3, z.c. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale 74 mq, rendita € 748,86 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/2) e alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/2).

La quota parte in capo all'esecutato Sig. ** Omissis **** è pari 1/2 dell'intera proprietà**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "**Sistema Insediativo**" - **Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.**

Carta per la Qualità: - Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO: - Sistema del Paesaggio insediativo:
Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Valore dell'intera proprietà: € 172.000,00

Valore della quota distinta e indivisa pari a 1/2: € 86.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 416/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - QUOTA DISTINTA E INDIVISA PARI A 1/2: € 86.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Oronzo Quarta n. 10, scala B, interno 3, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 957, Part. 121, Sub. 533, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione versa in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	<p>Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel quartiere "Don Bosco", Municipio VII (ex Mun. IX + ex Mun. X), più precisamente in Via Oronzo Quarta n. 10, scala B, piano 1-S1, interno 3, di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/2 e della Sig.ra **** Omissis **** comproprietaria non eseguita per la quota di 1/2. L'unità immobiliare in questione è parte di una palazzina residenziale "in linea" composta da quattro scale (A-B-C-D) con accessi plurimi indipendenti e ascensori, in particolare la scala B è posta al civico 10 di Via Oronzo Quarta, con un vialetto pedonale di passaggio comune che conduce all'accesso condominiale (vedi quesito "Parti comuni"), con una guardiola esterna per il portiere. Il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra, caratterizzato da un piano rialzato e ulteriori quattro piani sovrastanti destinati a civile abitazione, un piano coperture con terrazza praticabile e locali tecnici, locali ascensori e un piano seminterrato con cantine e magazzini. Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione e uso, con finiture miste in mattoni di cortina e intonaco verniciato, con alcuni frontalini/sotto-balconi ammalorati in complessive discrete condizioni. L'accesso condominiale in alluminio e vetro conduce al vano scala condominiale in complessive discrete condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e parapetti in ferro. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano rialzato (catastalmente piano primo), contraddistinto con l'interno 3, è così composto: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato, contraddistinta con il n. 3 composta di un unico ambiente di forma trapezoidale. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in parquet tipo "wenge" in tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e del bagno caratterizzati da grés porcellanato, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio doppio vetro con tapparelle avvolgibili in pvc e grate antintrusione in ferro, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'appartamento risulta dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio; è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria posto nel ripostiglio. Complessivamente gli impianti risultano adeguati rispetto le normative vigenti, ma non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni. La cantina posta al piano seminterrato, internamente in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione tipo laminato e pareti con intonaco a vista grezze non rifinite. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 957, Part. 121, Sub. 533, Via Oronzo Quarta n. 10, scala B, piano 1-S1, interno 3, z.c. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale 74 mq, rendita € 748,86 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/2) e alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/2) - cfr allegato 2.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	IVA di legge se dovuta		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** nella sua qualità di comproprietaria non eseguita, in virtù di assegnazione della casa coniugale non trascritta (vedi quesito "Titolarità") e i suoi due figli, **** Omissis **** e **** Omissis ****, come evidenziato nel verbale di accesso eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 18/11/2022 (cfr allegato 14).		