



TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mariani Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 1233/2022 del R.G.E.

contro



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1233/2022 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.912.076,50	22



All'udienza del 17/08/2023, il sottoscritto Arch. Mariani Carlo, con studio in Via Obizzo Guidotti, 6 - 00154 - Roma (RM), email arch.carlomariani@tiscali.it, PEC c.mariani@pec.archrm.it, Tel. 339 58 86 535, Fax 06 51 38 039, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLA CROCE 81 Scala B P.I° Int.10, scala B, interno 10, piano I°

Descrizione (ESTERNI)

Inserire una sommaria descrizione del bene comprensiva delle caratteristiche urbanistiche dell'area come, ad esempio, la presenza di parcheggi o di servizi in generale.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno del Municipio I, nel quadrante nord del centro storico. Tale immobile dista 100 metri da Piazza di Spagna e dalla sua relativa stazione della Metropolitana (Linea A) e 450 metri da Via Lungotevere in Augusta (zona Mausoleo di Augusto e Museo dell'Ara Pacis). Trovandosi quindi in pieno centro storico si può ritenere la zona ben collegata al resto della città e ai quartieri limitrofi.

Non distanti dell'edificio sono presenti negozi, banche ed ufficio postale. La zona è provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'EDIFICIO:

L'edificio è composto da quattro piani che si aggiungono al piano terra. Gli appartamenti dell'edificio sono in massima parte destinati ad abitazione.

La struttura è in muratura portante, le tamponature sono intonacate e tinteggiate. Le soluzioni d'angolo presentano un bugnato di colore grigio. (All.01 Foto).

La facciata su Via della Croce è caratterizzata dalla presenza di sole finestre, si nota in modo evidente che il piano 1° sia il piano nobile dello stabile, questa indicazione deriva dalla forma e dalle rifiniture interessate alle finestre di detto piano. (All.01 Foto).

Il portone a due battenti da cui si accede alla scala condominiale è in legno verniciato di colore verde (All.01 Foto 03).

Varcato il portone si accede attraverso l'androne ad una corte interna dov'è presente anche un ristorante.

La pavimentazione dell'androne e della corte è stata realizzata con blocchetti di porfido intervallati da inserti in travertino, le pareti dell'androne sono intonacate e tinteggiate (All.01 Foto 08-09). I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pedate e le alzate della scala sono in travertino. Il parapetto della scala è in ferro (All.01 Foto 8-9). L'ascensore a disposizione dei condomini (All.01 Foto 09) non collega il piano terra con il primo, questo infatti è fruibile dal piano primo fino alla terrazza di copertura.

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.

Non è stato necessario nessun accesso forzoso

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLA CROCE 81 Scala B P.I° Int.10, scala B, interno 10, piano I°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione sia completa

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Nato a il

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Al foglio 470, Particella 146 e Subalterno 514, si individua l'unità immobiliare oggetto di causa. È ubicata al piano primo (P. 1°), interno 10, del civico 81 di Via della Croce. Dati riportati come visibile, sia sulla visura catastale che sulla planimetria dell'appartamento, reperita presso il Catasto Edilizio di Roma (All. 02-03). L'appartamento oggetto di esecuzione confina:sullo stesso pianerottolo con l'appartamento int.9, con il vano scala, con distacco verso il cortile condominiale, con distacco verso via Mario de' Fiori. La particella 146 dell'edificio interessato, confina con la particella 145-143-144- con Via della Croce e con Via Mario de Fiori.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	182,62 mq	235,27 mq	1	235,27 mq	3,80 m	I°
Balcone scoperto	16,65 mq	16,65 mq	0,25	4,16 mq	0,00 m	I°
Totale superficie convenzionale:				239,43 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				244,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di un appartamento avente un singolo accesso dagli spazi comuni condominiali (pianerottolo) e considerando la superficie, la disposizione planimetrica, e lo stato di conservazione dell'appartamento (buono)



il CTU ritiene che l'immobile oggetto di causa non possa essere diviso, quindi, sarà messo in vendita come unico lotto (All. 03).

Note

L'incidenza condominiale in percentuale (%) è stata desunta dai millesimi indicati nelle tabelle del riparto consuntivo gestione condominiale.

* Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750/luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1984 al 16/03/2005	Nata a) il C.F.: (Proprietà per 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 470, Part. 146, Sub. 502, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 237 mq Rendita € 2.963,17 Piano I
Dal 22/05/1987 al 19/06/1984	Nata a) il C.F.: (Proprietà per 1/2) a) il C.F.: (Proprietà per 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 470, Part. 146, Sub. 502 Categoria A2, Cons. 8,5 vani Piano I
Dal 16/03/2005 al 31/05/2005	Nata a) il C.F.: (Proprietà per 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 470, Part. 146, Sub. 514, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Vani Rendita € 2.172,99 Piano I
Dal 31/05/2005 al 30/05/2008	C.F.: Sede in (Proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 470, Part. 146, Sub. 514, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Vani Rendita € 2.172,99 Piano I
Dal 30/05/2008 al 27/05/2011	C.F.: Sede in) (Proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 470, Part. 146, Sub. 514, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Vani Rendita € 2.172,99 Piano I
Dal 27/05/2011 al 27/12/2013	C.F.: Sede in) (Proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 470, Part. 146, Sub. 514, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Vani Rendita € 2.172,99 Piano I
Dal 27/12/2013 al 21/12/2016	Sede in (RM) (Proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 470, Part. 146, Sub. 514, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 Vani Rendita € 4.016,99

		Piano I
Dal 21/12/2016 al 31/05/2024	C.F.: Nato a (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 470, Part. 146, Sub. 514, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Vani Rendita € 2.963,17 Piano I

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità (al 31.05.2024), compare quello dell'esecutato ossia: , detentore della proprietà del bene in oggetto 1/1 in regime di separazione dei beni (All. 02).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
URBA	470	146	514	1	A2	3	8,5 vani	237 mq	2963,17 €	I	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito in data 16/10/2023, il CTU ha rilevato che esistono difformità EDILIZIE-URBANISTICHE-CATASTALI tra lo stato di fatto e l'elaborato catastale depositato (Allegato 03).

Le difformità rilevate riguardano:

1. È stata eseguita la demolizione della parete di separazione tra l'ingresso e lo studio attuale DIA (All.12);
2. È stato precluso l'affaccio da una delle due finestre con l'applicazione di un arredo;
3. È stata murata la porta che collega lo studio attuale con il disimpegno n°1 (All. 06);
4. È stata murata la porta che collega lo studio attuale con la camera n°2 (All. 06);
5. È stata demolita la parete divisoria tra il soggiorno attuale e la cucina indicata nella DIA (All.12) e (All.06);
6. È stata murata la porta tra la cucina attuale e il soggiorno ricavandone un passavivande (All.06);
7. È stata murata la porta finestra che permetteva l'accesso dal soggiorno attuale al balcone 1 (All.06);
8. È stato eliminato il bagno indicato nella DIA (All.12) aumentando la superficie della attuale cucina (All.6);
9. È stata demolita una porzione di parete tra il soggiorno e il disimpegno 1 DIA (All.12) vedere (All.06) ed è stato murato il vecchio varco di passaggio tra i due ambienti DIA (All.12) vedere (All.06);
10. È stato realizzato il frazionamento dello spazio interno allo studio (DIA All. 12) costruendo una parete così da realizzare un piccolo bagno DIA (All.12) vedere (All.06);
11. Sono state realizzate due stanze (All.06) da ll'originario spazio individuato con DIA (All.12);
12. È stato eseguito un aumento di cubatura relativo alla chiusura di parte dell'originale balcone con una struttura fissa realizzando un locale adibito a disimpegno nella porzione centrale e un bagno. La restante porzione ha mantenuto le sue originarie caratteristiche di balcone va però rilevata la presenza di una tettoia

non conforme (All.06 - All.12).

Il C.T.U., constatate le difformità descritte, URBANISTICHE-EDILIZIE-CATASTALI ritiene necessario eseguire una pratica relativa agli interventi eseguiti in difformità alla DIA presentata (CA 34690) e la rimozione dell'aumento di cubatura realizzato sull'ex balcone (All.06). Al CTU non è dato sapere se l'edificio in cui è ubicato l'appartamento sia in possesso di certificato di agibilità.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567

PATTI

Attualmente non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'immobile in oggetto è qualitativamente buono, qui di seguito si indicano e descrivono gli ambienti che costituiscono l'appartamento. L'appartamento è composto da: ingresso, sala studio, soggiorno, cucina, n. 4 bagni, n. 3 stanze da letto, n. 3 disimpegni e due balconi per complessivi 244 mq. circa.

DESCRIZIONE AMBIENTI:

- Ingresso: ambiente di forma regolare, le pareti sono tinteggiate così come i soffitti voltati a botte. La pavimentazione in parquet si presenta in buono stato, all'interno della posa del parquet in "Doussie" in massello ed è presente una fascia decorativa. L'ambiente prende aria e luce da due finestre di cui una a tutta altezza con balaustra in ringhiera metallica e un'altra con balaustra in muratura. (All.01 Foto 12/13);
- Sala studio: le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il soffitto è con travi e impalcato in castagno a vista e si presenta in un buono stato di conservazione. La pavimentazione è in parquet Doussie in massello, anch'esso in buono stato conservativo. Sulla linea di giacitura della parete demolita è stata posta una libreria alta circa 90 centimetri, inoltre è stato precluso l'affaccio da una delle due finestre con l'applicazione di un arredo, resta conforme alla pianta originaria una sola finestra a tutt'altezza con balaustra in ferro (All.01 Foto 14-15-16);
- Soggiorno: le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il solaio nel suo intradosso è costituito da travi e impalcato in castagno a vista. La pavimentazione è in listoncini di massello in essenza di tipo "Doussie". anch'esso in buono stato conservativo. Lungo la parete che confina con l'esterno sono presenti due finestre a tutta altezza dotate di ringhiera in ferro, come specificato in precedenza, risulta murata la porta finestra che in origine permetteva l'accesso al balcone (ora chiuso) (All.o1 Foto 17). Sulla parete opposta a quella finestrata è presente il passavivande (All.o1 Foto 18) che precedentemente era stata la porta tra cucina e soggiorno. (All.01 Foto 17-18-19-20);
- Cucina: l'accesso alla cucina, dal sopralluogo effettuato, risulta ridotto al solo disimpegno 1; quella che in origine era la porta di comunicazione con il soggiorno è diventato il passavivande. Inoltre con la realizzazione del disimpegno n°3 tale ambiente prende luce e aria esclusivamente dalla porta finestra del balcone n°2. Il pavimento è in parquet "Doussie" in massello, le pareti sono intonacate e tinteggiate e il soffitto è con travi e impalcato in castagno a vista. (All.01 Foto 21-22-23);
- Bagno1: Questo servizio è accessibile attraverso la camera n°1, provvisto di ampia doccia con vetro fisso tipo "walk in"; wc; bidet e doppio lavabo. Le pareti sono in parte rivestite con maioliche, in corrispondenza della doccia fino alla quota del soffione e sulla parete a ridosso dei sanitari fino alla quota di circa un metro, le

restanti parti non rivestite sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in parquet. Il soffitto è realizzato con travi e impalcato in castagno a vista. Il parquet doessie in massello e il soffitto sono in buono stato conservativo. (All.01 Foto 24-25-26);

-Bagno2: Questo servizio è accessibile attraverso la camera n°2, ed è provvisto di vasca; wc; bidet e lavabo. Le pareti sono intonacate e trattate con una fascia decorativa tipo "stucco spatolato" di colore blu fino alla quota di 90 centimetri dal pavimento, la restate porzione è tinteggiata. Il soffitto è realizzato con travi e impalcato in castagno a vista. Il parquet doessie in massello e il soffitto sono in buono stato conservativo. (All.01 Foto 27);

-Bagno3: Questo bagno è di dimensioni molto ridotte e ospita unicamente un lavabo e un wc. Il soffitto è ribassato rispetto al resto dell'appartamento per poter ottenere un piccolo soppalco accessibile attraverso una botola posta nel soffitto. Il pavimento è in marmette granigliate. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. (All.01 Foto 28-29-30);

-Bagno4: Questo servizio è stato ricavato chiudendo un balcone, con il conseguente aumento di cubatura, così come descritto in precedenza. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia. Il rivestimento in maioliche di colore bianco 20 x 20 cm raggiunge la quota di un metro dal pavimento, le restanti porzioni delle pareti sono intonacate e tinteggiate, come anche il soffitto. Il pavimento è stato realizzato con lo stesso rivestimento delle pareti. Inoltre il locale prende luce e aria da una finestra. (All.01 Foto 31);

-Camera 1: le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in parquet è in buono stato di conservazione. Il soffitto è realizzato con travi e impalcato in castagno a vista. L'ambiente prende aria e luce da una finestra a doppio battente. All'interno della stanza è presente una porta che consente l'accesso al bagno n°1. (All.01 Foto 32-33-34);

-Camera 2: le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in parquet è in buono stato di conservazione. Il soffitto è realizzato con travi e impalcato in castagno a vista. L'ambiente prende aria e luce da una finestra a doppio battente. All'interno della stanza sono presenti due porte che consentono l'accesso al bagno n°2 e alla camera n°3. (All.01 Foto 35-36);

-Camera 3: le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in parquet è in buono stato di conservazione. Il soffitto è realizzato con travi e impalcato in castagno a vista. L'ambiente prende aria e luce da una finestra a doppio battente. (All.01 Foto 37-38);

-Disimpegno 1: le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in parquet è in buono stato di conservazione. In continuità con il bagno 3 è stato realizzato un soppalco ispezionabile attraverso una botola. (All.01 Foto 39);

-Disimpegno 2: di ridotte dimensioni, permette l'accesso alle camere 1 e 2. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e il pavimento, in continuità con il resto dell'appartamento, è in parquet. (All.01 Foto 40);

-Disimpegno 3: Questo servizio è stato ricavato chiudendo un balcone, con il conseguente aumento di cubatura, così come descritto in precedenza. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, come anche il soffitto. Il locale prende aria e luce dalla restante parte del balcone originario attraverso una porta finestra. (All.01 Foto 41-42);

-Balcone 1: di ridotte dimensioni, poiché la superficie attuale è ciò che resta della chiusura del balcone originario, come descritto in precedenza. È presente una tettoia in legno a coprire. (All.01 Foto 43-44-45);

-Balcone 2: l'accesso a questo balcone è garantito da una porta finestra, sono presenti uno scaldabagno elettrico e una caldaia a gas collegata ad una bombola. (All.01 Foto 46-47);

Gli impianti sono tutti funzionanti e del tipo sottotraccia. La caldaia esistente provvede alla produzione di acqua calda sanitaria e provvede all'impianto di riscaldamento autonomo a pavimento con refrigerazione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e lo stato di conservazione è buono.

Gli infissi esterni (finestre) sono in PVC color legno con vetrocamera. Gli oscuramenti sono in ferro e di tipo alla romana.

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato generale di manutenzione dell'edificio esterno è qualitativamente mediocre come mediocre è lo stato interno.

Fondazioni: Non è dato sapere

ESPOSIZIONE: NORD/SUD/EST/OVEST

ALTEZZA INTERNA UTILE: 3,80 m.

STR. VERTICALI: Muratura portante.

SOLAI: Tipico solaio in legno a semplice orditura (travi principali e travetti) e tavolato in legno. Dove probabilmente le travi principali sono utilizzate come catena con appositi capochiave disposti in testa alle stesse travi principali (All.01 Foto 17-18-19-23);

COPERTURA: La copertura dell'edificio è a falde inclinate, quindi non praticabile ma presenta una serie di piccole terrazze praticabili di proprietà esclusiva.

MANTO DI COPERTURA: Gli spioventi della copertura sono rivestiti con elementi in cotto del tipo "coppi".

PARETI ESTERNE ED INTERNE:

ESTERNE: In muratura portante intonacate e tinteggiate, in corrispondenza degli angoli sono trattate con bugne sempre in muratura e fasce marcapiano (All.01 Foto 1-2).

INTERNE: Intonacate e tinteggiate si presentano in uno stato conservativo mediocre.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: (Es. al rustico, ecc.) Dall'accesso esterno (Via della Croce 81) attraversando la corte esterna fino all'accesso al portone di ingresso della scala la pavimentazione è in porfido e ricorsi in travertino (All.01 Foto 04-05).

INFISSI ESTERNI ED INTERNI:

ESTERNI: Tutte le finestre e portefinestre, sono in PVC con vetrocamera, per l'oscuramento ci sono persiane in ferro di tipo alla "Romana" (all.01 Foto 47);

INTERNI: Le porte interne, sono tutte di tipo massello (All.01 Foto 22-40-41).

SCALE: La scala condominiale ha la sua struttura in muratura portante, il rivestimento di alzate e pedate è in pietra (Travertino) e il parapetto è in metallo (All.01 Foto 8).

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ALTRI IMPIANTI:

Gli impianti elettrico, idraulico, gas e termico sono funzionanti e del tipo sottotraccia.



Terreno esclusivo: Non c'è un terreno di proprietà esclusiva.
Posto auto: Non c'è un posto auto di proprietà esclusiva.

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'appartamento oggetto d'esecuzione, come visibile dal verbale di immissione nel possesso redatto dal Custode Avv. ROMBOLA' Valentina datato 16 ottobre 2023 (All.05), è attualmente occupato dalla sig.ra nata a il , e dalle due figlie nata a il e .

ASTE GIUDIZIARIE®

Stato della causa in corso per il rilascio:

Non è dato sapere se è stata intrapresa una causa per il rilascio dell'immobile.

Note

L'attuale occupante la sig.ra dichiara a verbale che lei e le sue due figlie occupano l'immobile in forza di assegnazione della casa coniugale derivante dal giudizio di separazione giudiziale pendente presso il Tribunale di Roma con l'ex marito sig. (All.05).

Il detto provvedimento non è stato mai trascritto presso i registri immobiliari.

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1984 al 16/04/1985	A favore: Acquirente - , nata a) il 2 C.F.: ; Contro: Venditore - , nata a il C.F.: Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLUCCI ERALDO	19/06/1984	11250	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	04/07/1984	57196	44149
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/04/1985 al 22/11/1985	A favore: Acquirente - , nata a) il C.F.: ;- ,	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLUCCI Eraldo	16/04/1985	12410	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

	nata a) il C.F.: ;-	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	
		Reg. part.			
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	24/04/1985	30680	22842
	, nata a (il C.F.: ; Contro: Venditore -	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	
		Vol. N°			
Dal 22/11/1985 al 17/02/1993	A favore: Acquirente -	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
	, nata a) il C.F.: ;-	Rogante		Data	
		Repertorio N°	Raccolta N°		
		BELLUCCI Eraldo	22/11/1985	13132	
	, nata a) il C.F.: ;-	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	
		Reg. part.			
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	18/12/1985	85663	60116
			Registrazione		
	, nato a) il C.F.: ;-	Presso		Data	
		Reg. N°	Vol. N°		
		ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
	Dal 22/11/1985	A favore: Acquirente -			
	, nata a) il C.F.: ;-	Rogante		Data	
		Repertorio N°	Raccolta N°		
		BELLUCCI Eraldo	22/11/1985	13133	
	, nata a) il C.F.: ;-	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	
		Reg. part.			
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	13/12/1985	84301	59171
			Registrazione		
	, nato a) il C.F.: ;-	Presso		Data	
		Reg. N°	Vol. N°		
		ATTO PER CAUSA MORTE			
	Dal 17/02/1993	A favore: -			
	, nata a) il C.F.: ;-	Rogante		Data	
		Repertorio N°	Raccolta N°		
		FORMICA Franco			
	, nata a) il C.F.: ;-	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	
		Reg. part.			

	a il C.F.: ;- , nata a) il C.F.: ; Contro: - , nato a () il e ivi deceduto il C.F.: ; Codice Fiscale/P.IVA:	CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/05/2005 al 03/08/2005	A favore:acquirente - . sede (), C.F.: , relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; Contro:venditore - nata a) il , C.F.: , relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (112)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		BARTOLOMUCCI Franco	31/05/2005	321624		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	01/06/2005	71789	42161	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/08/2005	A favore: -BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena (SI) C.F.: 00884060526 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; Contro: - , sede (), C.F.: , relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; Codice Fiscale/P.IVA:	IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (168)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		LA GIOIA Luigi	03/08/2005	67724	15357	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	04/08/2005	109721	34390	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/05/2008	A favore:acquirente - SOCIETA' , sede () C.F.: , relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; Contro:venditore -	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (112)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		PAPI Marco	30/05/2008	113949	32421	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA	05/06/2008	70159	39619	

		RR.II. ROMA 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2011	A favore:acquirente - sede) C.F.: relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MORI Roberta	27/05/2011	21484	7634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	23/06/2011	70969	43648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2013	A favore:acquirente - sede) C.F.: relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; Contro:venditore - sede) C.F.: relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE Antonio	27/12/2013	71394	45235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	08/01/2014	1334	957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2016	A favore:acquirente - nato a) il C.F.: relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; Contro:venditore - sede) C.F.: relativamente all'unità negoziale n.1 per il	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FALCO Giuseppe	21/12/2016	1351	995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	27/12/2016	146324	100087
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	diritto di proprietà per la quota di 1/1; Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 31/10/2022	A favore di: - "MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", con sede in Siena (SI), C.F.: 00884060526 Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 Contro: - nato a il C.F.: Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO GIUDIZIARIO ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - (726) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI VELLETRI C.F.: 87004040587	31/10/2022	7068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	25/11/2022	153045	108392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2023	A favore di: - "1", con sede in (), C.F.: Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 Contro: - nato a il C.F.: Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO GIUDIZIARIO ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - (726) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI ROMA C.F.: 80255370589	22/09/2023	29946	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	20/10/2023	127160	93406
		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.

NORMATIVA URBANISTICA

DESTINAZIONE URBANISTICA:

- P.R.G. SISTEMI E REGOLE Prescrittivi (Scala 1:10.000) Tavola 3 - Foglio 10:

Sistema insediativo: CITTÀ STORICA_ Tessuti – T2 Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria.

- P.T.P.R. Tav. 24:

TAV. A – Foglio 374 A (Ed. 2021): SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto

TAV. B – Foglio 374 B (Ed. 2021): INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO IDENTITARIO REGIONALE:

Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto

TAV. C – Foglio 374 C (Ed. 2021): BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE:

Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)

TAV. D – Foglio 374 D (Ed. 2021): RECEPIMENTO DELLE PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P., ACCOLTE, PARZIALMENTE ACCOLTE E PRESCRIZIONI:

Al di fuori delle proposte comunali di modifica del PTP

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione, è stato realizzato prima del 1967 (con più precisione risale al 1700 circa). Per l'appartamento oggetto di esecuzione è stata presentata una DIA (CA-34690 del 24 aprile 2007) relativa ad opere interne (All. 12). Il CTU, dopo aver acquisito il documento ha verificato che le opere non conformi sono diverse così come indicato precedentemente.

Quindi ai sensi della Legge 47/85 l'immobile non è conforme sotto il profilo URBANISTICO - EDILIZIO - CATASTALE

Dal sopralluogo eseguito in data 16/10/2023, il CTU ha rilevato che esistono difformità tra lo stato di fatto e l'elaborato catastale depositato (Allegato 03).

Le difformità rilevate riguardano:

1. È stata eseguita la demolizione della parete di separazione tra l'ingresso DIA (All. 12) e lo studio attuale (All. 06);
2. È stato precluso l'affaccio da una delle due finestre con l'applicazione di un arredo;
3. È stata murata la porta che collega lo studio attuale con il disimpegno n°1 (All. 06);
4. È stata murata la porta che collega lo studio attuale con la camera n°2 (All. 06);
5. È stata demolita la parete divisoria tra il soggiorno attuale e la cucina indicata nella DIA (All.12) (All.06);
6. È stata murata la porta tra la cucina attuale e il soggiorno ricavandone un passavivande (All.06);
7. È stata murata la porta finestra che permetteva l'accesso dal soggiorno attuale al balcone 1 (All.06);
8. È stato eliminato il bagno indicato nella DIA (All.12) aumentando la superficie della attuale cucina (All.6);
9. È stata demolita una porzione di parete tra il soggiorno e il disimpegno 1 DIA (All.12) vedere (All.06) ed è stato murato il vecchio varco di passaggio tra i due ambienti DIA (All.12) vedere (All.06);
10. È stato realizzato il frazionamento dello spazio interno allo studio (DIA All. 12) costruendo una parete così da realizzare un piccolo bagno DIA (All.12) vedere (All.06);
11. Sono state realizzate due stanze (All.06) da l'originario spazio individuato con DIA (All.12);
12. È stato eseguito un aumento di cubatura relativo alla chiusura di parte dell'originale balcone con una

struttura fissa realizzando un locale adibito a disimpegno nella porzione centrale e un bagno. La restante porzione avanzata ha mantenuto le sue originarie caratteristiche di balcone va però rilevata la presenza di una tettoia non conforme (All.06 - All.12).

Il C.T.U., constatate le difformità descritte URBANISTICHE-EDILIZIE-CATASTALI, ritiene necessario eseguire una pratica relativa agli interventi eseguiti in difformità alla DIA presentata (CA 34690) e la rimozione dell'aumento di cubatura realizzato sull'ex balcone (All.06).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo eseguito in data 16/10/2023 (All.05), il CTU ha rilevato che esistono diverse difformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto depositato (DIA CA-34690 del 24 aprile 2007 All.12).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come comunicato dal Dott. (amministratore pro tempore del condominio di) a carico dell'esecutato ci sono rate insolute nei confronti del Condominio.

A detta dello stesso Amministratore le spese riguardanti la gestione ordinaria del condominio sono suddivise tra i vari condomini in base alla ripartizione relativa alle tabelle millesimali. Per l'appartamento int.10 le quote millesimali relative alla Tabella A sono 34 mentre per la Tabella B sono 64. Le spese relative alla quota dell'appartamento ammontano a circa € 120,00 mensili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive suoi dati metrici;
- infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLA CROCE 81 Scala B P.I° Int.10, scala B, interno 10, piano I°

Descrizione (ESTERNI) Inserire una sommaria descrizione del bene comprensiva delle caratteristiche urbanistiche dell'area come, ad esempio, la presenza di parcheggi o di servizi in generale. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno del Municipio I, nel quadrante nord del centro storico. Tale immobile dista 100 metri da Piazza di Spagna e dalla sua relativa stazione della Metropolitana (Linea A) e 450 metri da Via Lungotevere in Augusta (zona Mausoleo di Augusto e Museo dell'Ara Pacis). Trovandosi quindi in pieno centro storico si può ritenere la zona ben collegata al resto della città e ai quartieri limitrofi. Non distanti dell'edificio sono presenti negozi, banche ed ufficio postale. La zona è provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'EDIFICIO: L'edificio è composto da quattro piani che si aggiungono al piano terra. Gli appartamenti dell'edificio sono in massima parte destinati ad abitazione. La struttura è in muratura portante, le tamponature sono intonacate e tinteggiate. Le soluzioni d'angolo presentano un bugnato di colore grigio. (All.01 Foto). La facciata su Via della Croce è caratterizzata dalla presenza di sole finestre, si nota in modo evidente che il piano 1° sia il piano nobile dello stabile, questa indicazione deriva dalla forma e dalle rifiniture interessate alle finestre di detto piano. (All.01 Foto). Il portone a due battenti da cui si accede alla scala condominiale è in legno verniciato di colore verde (All.01 Foto 03). Varcato il portone si accede attraverso l'androne ad una corte interna dov'è presente anche un ristorante. La pavimentazione dell'androne e della corte è stata realizzata con blocchetti di porfido intervallati da inserti in travertino, le pareti dell'androne sono intonacate e tinteggiate (All.01 Foto 08-09). I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pedate e le alzate della scala sono in travertino. Il parapetto della scala è in ferro (All.01 Foto 8-9). L'ascensore a disposizione dei condomini (All.01 Foto 09) non collega il piano terra con il primo, questo infatti è fruibile dal piano primo fino alla terrazza di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 470, Part. 146, Sub. 514, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 2.075.870,00

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il sottoscritto per la determinazione della superficie commerciale (necessaria per la determinazione del valore) fa riferimento alla norma UNI 10750 ed al DPR 138/98 Allegato C. Per superficie lorda vendibile (Superficie Commerciale) s'intende la superficie calcolata al lordo delle tramezzature interne, al 50% delle murature perimetrali esterne e dei muri di confine con le altre proprietà (fino ad uno spessore massimo di cm.50,00), oltre la sommatoria delle superfici degli accessori indiretti ragguagliati secondo coefficienti riduttivi opportuni.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo che consiste nel confronto di beni simili dei quali si conosce il valore di mercato. Il metodo sintetico è basato sull'analogia di prezzo con altri immobili di analoghe caratteristiche. Il valore (V) è dato dalla seguente formula:

$$V = P_u \times S_c$$

Dove P_u è il prezzo unitario (€/mq) e S_c è la Superficie Commerciale dell'immobile. Tale procedimento, a giudizio del sottoscritto, è il più appropriato perché si basa sull'andamento della domanda e dell'offerta, in regime di libero mercato, esprimendo il grado d'appetibilità del bene e, quindi, della sua utilità e del conseguente apprezzamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA DELLA CROCE 81 Scala B P.I° Int.10, scala B, interno 10, piano I°	244,22 mq	8.500,00 €/mq	€ 2.075.870,00	100,00%	€ 2.075.870,00
Valore di stima:					€ 2.075.870,00

Valore di stima: € 2.075.870,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	50000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 1.912.076,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mariani Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - All. 01 Fascicolo fotografico (21 pagg. con 47 foto totali)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.01 bis- coni ottici rilievo fotografico



- ✓ Visure e schede catastali - All.03 Visura catastale appartamento
- ✓ Estratti di mappa - All.04 estratto di mappa FG 470-PART. 146
- ✓ Altri allegati - All.05 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - All.06 Planimetria schematica individuazione irregolarità
- ✓ Altri allegati - All.07-08-09 Valore Immobili
- ✓ Altri allegati - All.10-01 / 10-23 Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - All.10-24 Atto di pignoramento immobiliare
- ✓ Altri allegati - All.11 Rogito notarile -
- ✓ Altri allegati - All.12 Accesso agli atti per DIA CA 34690



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLA CROCE 81 Scala B P.1° Int.10, scala B, interno 10, piano I°

Descrizione (ESTERNI) Inserire una sommaria descrizione del bene comprensiva delle caratteristiche urbanistiche dell'area come, ad esempio, la presenza di parcheggi o di servizi in generale. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno del Municipio I, nel quadrante nord del centro storico. Tale immobile dista 100 metri da Piazza di Spagna e dalla sua relativa stazione della Metropolitana (Linea A) e 450 metri da Via Lungotevere in Augusta (zona Mausoleo di Augusto e Museo dell'Ara Pacis). Trovandosi quindi in pieno centro storico si può ritenere la zona ben collegata al resto della città e ai quartieri limitrofi. Non distanti dell'edificio sono presenti negozi, banche ed ufficio postale. La zona è provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'EDIFICIO: L'edificio è composto da quattro piani che si aggiungono al piano terra. Gli appartamenti dell'edificio sono in massima parte destinati ad abitazione. La struttura è in muratura portante, le tamponature sono intonacate e tinteggiate. Le soluzioni d'angolo presentano un bugnato di colore grigio. (All.01 Foto). La facciata su Via della Croce è caratterizzata dalla presenza di sole finestre, si nota in modo evidente che il piano 1° sia il piano nobile dello stabile, questa indicazione deriva dalla forma e dalle rifiniture interessate alle finestre di detto piano. (All.01 Foto). Il portone a due battenti da cui si accede alla scala condominiale è in legno verniciato di colore verde (All.01 Foto 03). Varcato il portone si accede attraverso l'androne ad una corte interna dov'è presente anche un ristorante. La pavimentazione dell'androne e della corte è stata realizzata con blocchetti di porfido intervallati da inserti in travertino, le pareti dell'androne sono intonacate e tinteggiate (All.01 Foto 08-09). I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pedate e le alzate della scala sono in travertino. Il parapetto della scala è in ferro (All.01 Foto 8-9). L'ascensore a disposizione dei condomini (All.01 Foto 09) non collega il piano terra con il primo, questo infatti è fruibile dal piano primo fino alla terrazza di copertura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 470, Part. 146, Sub. 514, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: DESTINAZIONE URBANISTICA: - P.R.G. SISTEMI E REGOLE_ Prescrittivi (Scala 1:10.000) Tavola 3 - Foglio 10: Sistema insediativo: CITTÀ STORICA_ Tessuti - T2 Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria. - P.T.P.R. Tav. 24: TAV. A - Foglio 374 A (Ed. 2021): SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO: Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto TAV. B - Foglio 374 B (Ed. 2021): INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO IDENTITARIO REGIONALE: Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto TAV. C - Foglio 374 C (Ed. 2021): BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE: Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali) TAV. D - Foglio 374 D (Ed. 2021): RECEPIMENTO DELLE PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P., ACCOLTE, PARZIALMENTE ACCOLTE E PRESCRIZIONI: Al di fuori delle proposte comunali di modifica del PTP

Prezzo base d'asta: € 1.912.076,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1233/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.912.076,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DELLA CROCE 81 Scala B P.1° Int.10, scala B, interno 10, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 470, Part. 146, Sub. 514, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	244,22 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato conservativo generale dell'immobile in oggetto è qualitativamente buono, qui di seguito si indicano e descrivono gli ambienti che costituiscono l'appartamento. L'appartamento è composto da: ingresso, sala studio, soggiorno, cucina, n. 4 bagni, n. 3 stanze da letto, n. 3 disimpegni e due balconi per complessivi 244 mq. circa. DESCRIZIONE AMBIENTI: -Ingresso: ambiente di forma regolare, le pareti sono tinteggiate così come i soffitti voltati a botte. La pavimentazione in parquet si presenta in buono stato, all'interno della posa del parquet in "Doussie" in massello ed è presente una fascia decorativa. L'ambiente prende aria e luce da due finestre di cui una a tutta altezza con balaustra in ringhiera metallica e un'altra con balaustra in muratura. (All.01 Foto 12/13); -Sala studio: le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il soffitto è con travi e impalcato in castagno a vista e si presenta in un buono stato di conservazione. La pavimentazione è in parquet Doussie in massello, anch'esso in buono stato conservativo. Sulla linea di giacitura della parete demolita è stata posta una libreria alta circa 90 centimetri, inoltre è stato precluso l'affaccio da una delle due finestre con l'applicazione di un arredo, resta conforme alla pianta originaria una sola finestra a tutt'altezza con balaustra in ferro (All.01 Foto 14-15-16); -Soggiorno: le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il solaio nel suo intradosso è costituito da travi e impalcato in castagno a vista. La pavimentazione è in listoncini di massello in essenza di tipo "Doussie". anch'esso in buono stato conservativo. Lungo la parete che confina con l'esterno sono presenti due finestre a tutta altezza dotate di ringhiera in ferro, come specificato in precedenza, risulta murata la porta finestra che in origine permetteva l'accesso al balcone (ora chiuso) (All.01 Foto 17). Sulla parete opposta a quella finestrata è presente il passavivande (All.01 Foto 18) che precedentemente era stata la porta tra cucina e soggiorno. (All.01 Foto 17-18-19-20); -Cucina: l'accesso alla cucina, dal sopralluogo effettuato, risulta ridotto al solo disimpegno 1; quella che in origine era la porta di comunicazione con il soggiorno è diventato il passavivande. Inoltre con la realizzazione del disimpegno n°3 tale ambiente prende luce e aria esclusivamente dalla porta finestra del balcone n°2. Il pavimento è in parquet "Doussie" in massello, le pareti sono intonacate e tinteggiate e il soffitto è con travi e impalcato in castagno a vista. (All.01 Foto 21-22-23); -Bagno1: Questo servizio è accessibile attraverso la camera n°1, provvisto di ampia doccia con vetro fisso tipo "walk in"; wc; bidet e doppio lavabo. Le pareti sono in parte rivestite con maioliche, in corrispondenza della doccia fino alla quota del soffione e sulla parete a ridosso dei sanitari fino alla quota di circa un metro, le restanti parti non rivestite sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in parquet. Il soffitto è realizzato con travi e impalcato in castagno a vista. Il parquet doessie in massello e il soffitto sono in buono stato conservativo. (All.01 Foto 24-25-26); -Bagno2: Questo servizio è accessibile attraverso la camera n°2, ed è provvisto di vasca; wc; bidet e lavabo. Le pareti sono intonacate e trattate con una fascia decorativa tipo "stucco spatolato" di colore blu fino alla quota di 90 centimetri dal pavimento, la restante porzione è tinteggiata. Il soffitto è realizzato con travi e impalcato in castagno a vista. Il parquet doessie in massello e il soffitto sono in buono stato conservativo. (All.01 Foto 27); -Bagno3: Questo bagno è di dimensioni molto ridotte e ospita unicamente un lavabo e un wc. Il soffitto è ribassato rispetto al resto dell'appartamento per poter ottenere un piccolo soppalco accessibile attraverso una botola posta nel soffitto. Il pavimento è in marmette granigliate. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. (All.01 Foto 28-29-30); -Bagno4: Questo servizio è stato ricavato chiudendo un balcone, con il conseguente aumento di cubatura, così come descritto in precedenza. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia. Il rivestimento in maioliche di colore bianco 20 x 20 cm raggiunge la quota di un metro dal pavimento, le restanti porzioni delle pareti sono intonacate e tinteggiate, come anche il soffitto. Il pavimento è stato realizzato con lo stesso rivestimento delle pareti. Inoltre il locale prende luce e aria da una finestra. (All.01 Foto 31); - Camera 1: le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in parquet è in buono stato di conservazione. Il soffitto è realizzato con travi e impalcato in castagno a vista. L'ambiente prende aria e luce da una finestra a doppio battente. All'interno della stanza sono presenti due porte che consentono l'accesso al bagno n°2 e alla camera n°3. (All.01 Foto 35-36); -Camera</p>		

	<p>3: le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in parquet è in buono stato di conservazione. Il soffitto è realizzato con travi e impalcato in castagno a vista. L'ambiente prende aria e luce da una finestra a doppio battente. (All.01 Foto 37-38); -Disimpegno 1: le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in parquet è in buono stato di conservazione. In continuità con il bagno 3 è stato realizzato un soppalco ispezionabile attraverso una botola. (All.01 Foto 39); -Disimpegno 2: di ridotte dimensioni, permette l'accesso alle camere 1 e 2. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e il pavimento, in continuità con il resto dell'appartamento, è in parquet. (All.01 Foto 40); -Disimpegno 3: Questo servizio è stato ricavato chiudendo un balcone, con il conseguente aumento di cubatura, così come descritto in precedenza. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, come anche il soffitto. Il locale prende aria e luce dalla restante parte del balcone originario attraverso una porta finestra. (All.01 Foto 41-42); -Balcone 1: di ridotte dimensioni, poiché la superficie attuale è ciò che resta della chiusura del balcone originario, come descritto in precedenza. È presente una tettoia in legno a coprire. (All.01 Foto 43-44-45); -Balcone 2: l'accesso a questo balcone è garantito da una porta finestra, sono presenti uno scaldabagno elettrico e una caldaia a gas collegata ad una bombola. (All.01 Foto 46-47); Gli impianti sono tutti funzionanti e del tipo sottotraccia. La caldaia esistente provvede alla produzione di acqua calda sanitaria e provvede all'impianto di riscaldamento autonomo a pavimento con refrigerazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato e lo stato di conservazione è buono. Gli infissi esterni (finestre) sono in PVC color legno con vetrocamera. Gli oscuramenti sono in ferro e di tipo alla romana.</p>
<p>Descrizione:</p>	<p>Descrizione (ESTERNI) Inserire una sommaria descrizione del bene comprensiva delle caratteristiche urbanistiche dell'area come, ad esempio, la presenza di parcheggi o di servizi in generale. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno del Municipio I, nel quadrante nord del centro storico. Tale immobile dista 100 metri da Piazza di Spagna e dalla sua relativa stazione della Metropolitana (Linea A) e 450 metri da Via Lungotevere in Augusta (zona Mausoleo di Augusto e Museo dell'Ara Pacis). Trovandosi quindi in pieno centro storico si può ritenere la zona ben collegata al resto della città e ai quartieri limitrofi. Non distanti dell'edificio sono presenti negozi, banche ed ufficio postale. La zona è provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'EDIFICIO: L'edificio è composto da quattro piani che si aggiungono al piano terra. Gli appartamenti dell'edificio sono in massima parte destinati ad abitazione. La struttura è in muratura portante, le tamponature sono intonacate e tinteggiate. Le soluzioni d'angolo presentano un bugnato di colore grigio. (All.01 Foto). La facciata su Via della Croce è caratterizzata dalla presenza di sole finestre, si nota in modo evidente che il piano 1° sia il piano nobile dello stabile, questa indicazione deriva dalla forma e dalle rifiniture interessate alle finestre di detto piano. (All.01 Foto). Il portone a due battenti da cui si accede alla scala condominiale è in legno verniciato di colore verde (All.01 Foto 03). Varcato il portone si accede attraverso l'androne ad una corte interna dov'è presente anche un ristorante. La pavimentazione dell'androne e della corte è stata realizzata con blocchetti di porfido intervallati da inserti in travertino, le pareti dell'androne sono intonacate e tinteggiate (All.01 Foto 08-09). I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pedate e le alzate della scala sono in travertino. Il parapetto della scala è in ferro (All.01 Foto 8-9). L'ascensore a disposizione dei condomini (All.01 Foto 09) non collega il piano terra con il primo, questo infatti è fruibile dal piano primo fino alla terrazza di copertura.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>N.D.</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

