
TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Misitano, nell'Esecuzione Immobiliare 1548/2016 del R.G.E.

promossa da

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

All'udienza del 27/06/2017, il sottoscritto Arch. Roberta Misitano, con studio in via Riccardo Zandonai 95 - 00135 - Roma (RM), email r.misitano@ufficiodiarchitettura.it, PEC r.misitano@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/07/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arrigo Davila 61, edificio B, interno 8, piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare con accesso dalla via Arrigo Davila adibita a residenza individuale, situata al piano secondo di un edificio di sette piani, al quale si aggiunge un piano terra commerciale ed un seminterrato. L'appartamento in oggetto è così composto: ingresso, due camere, bagno, cucina, disimpegno e ripostiglio. L'appartamento ha un unico affaccio su via Arrigo Davila ed è servito da un lungo balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera.

L'immobile si trova nel quartiere Appio Latino, lungo il tracciato della via Appia Nuova, nell'area sud-est della città a ridosso delle Mura Aureliane.

L'edificio del quale fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Roma, VII Municipio (ex Municipio IX e X). Il fabbricato si trova in una zona con insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di alcuni esercizi della piccola distribuzione. L'abitato - che si sviluppa lungo l'asse viario di via Arrigo Davila - tramite i perpendicolari assi di via Mario Menghini e di via Giulio Cesare Cordara si collega con via Appia Nuova da un lato e con via Latina dall'altro.

Il quartiere è ben servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Nelle vicinanze si possono trovare inoltre importanti poli commerciali e di intrattenimento, nei quali sono concentrati negozi della piccola e grande distribuzione, banche e numerosi servizi. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 663, 671, 87 e dalle fermate della Metro A (Furio Camillo, Colli Albani, Arco di Travertino).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arrigo Davila 61, edificio B, interno 8, piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE®
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* ****

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

- **** *Omissis* ****

CONFINI

L'appartamento sito in via Arrigo Davila 61, piano secondo int. 8 confina con pianerottolo condominiale, appartamento int.7, via Arrigo Davila, appartamento int. 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	11,80 mq	13,00 mq	0.25	3,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				85,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti riduttivi sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo.

In tale occasione il perito ha rilevato la sostanziale conformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto, ad eccezione della presenza nel locale cucina di un ringrosso nel muro a confine con il soggiorno, dovuto probabilmente alla presenza di impianti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/05/2011	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 908, Part. 304, Sub. 117, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 2
Dal 11/05/2011 al 18/09/2017	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 908, Part. 304, Sub. 117, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 723,04 Piano 2

I dati catastali attuali corrispondono a quelli reali. Si segnala, tuttavia, che nella visura storica dell'immobile manca il passaggio di proprietà avvenuto in data 08/06/1962, in virtù di atto di compravendita per Notaio Pietro Carusi repertorio n.19975, trascritto presso la Conservatoria di Roma 3 il 30/06/1962 ai nn.48198/32303; attraverso il quale la proprietà del bene suddetto passava da **** **Omissis** **** (intestatario della licenza di costruzione - vedi allegato - ma erroneamente indicata nella visura come proprietaria fino all'11/05/2011) a **** **Omissis** **** e **** **Omissis** **** (mancanti, appunto, nei passaggi di proprietà indicati in visura, avvenuti prima della vendita a **** **Omissis** ****).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	908	304	117	4	A3	3	4 vani	Totale: 86.00 mq; Totale escluse aree scoperte: 82 mq	723,04 €	2	

Corrispondenza catastale

In seguito al rilievo effettuato dall'Esperto durante il sopralluogo del 28 settembre 2023, confrontato a studio con l'ultima planimetria catastale disponibile - unica documentazione reperita, poiché il progetto risulta smarrito (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA) - non sono state riscontrate sostanziali difformità con lo stato di fatto, ad eccezione della presenza nel locale cucina di un ringrosso nel muro a confine con il soggiorno, dovuto probabilmente alla presenza di impianti.

Si evidenzia, inoltre, che la rappresentazione grafica della planimetria risulta imprecisa nella graficizzazione degli infissi esterni, poiché nel disegno delle finestre manca l'indicazione del vetro.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c.

Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'appartamento sono buone; l'unità immobiliare necessita di lavori di ripulitura generale, nonché di riammodernamento. Gli impianti richiedono una verifica per l'adeguamento alla normativa vigente. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni sono costituite da:

- i corpi scala condominiali (scala A e scala B) con i pianerottoli intermedi al piano;

- la rampa di accesso al garage;
- un vialetto esterno comune non coperto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è inserito all'interno di un fabbricato destinato a civile abitazione, di sette piani fuori terra più un piano terra commerciale ed un seminterrato adibito a box auto.

I prospetti dell'immobile risultano in buono stato di conservazione, con tinteggiatura di colore rosso e grigio chiaro. Il fabbricato è stato costruito intorno agli anni Sessanta, con struttura a travi e pilastri in cemento armato e pareti di tamponamento in muratura. La copertura è a tetto piano con piccole falde laterali esterne.

L'accesso all'edificio avviene tramite un viale esterno che conduce ad un ampio ingresso, con portone in vetro e alluminio. E' presente un servizio di portineria. Lo stato di conservazione del fabbricato è buono all'interno e all'esterno.

L'appartamento, disposto su un unico livello, con altezza interna utile di 3,00 mt., ha un singolo affaccio ad ovest su via Arrigo Davila. Le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato, i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica, completi di sanitari e rubinetteria del tipo comune. I pavimenti sono in mattonelle di graniglia, nella maggior parte dei locali; in lastre di travertino nel soggiorno; in piastrelle di monocottura nel bagno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, oscurati da avvolgibili in legno. Gli infissi interni sono in legno. L'impianto elettrico è sotto traccia, ma non adeguato alla normativa vigente in materia. L'impianto idrico e l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale; l'impianto termico è centralizzato, con radiatori ad elementi in alluminio. In bagno, inoltre, è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. L'unità immobiliare è dotata di un balcone esterno di circa mq.13.00 sul quale affacciano tutti gli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dal debitore signor **** **Omissis** ****, come verificato durante il sopralluogo del 28 settembre 2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1962 al 28/05/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	08/06/1962	19975	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 3	30/06/1962	32303	48198
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/05/1984 al 29/01/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	28/05/1984	23171	3952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	05/06/1984	36291	46841
		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.

In data 11 maggio 2011 l'atto principale di acquisto dell'immobile (atto **** *Omissis* **** n. di Repertorio 23171, raccolta 3952 del 28/05/1984, allegato alla presente relazione) viene rettificato per alcuni errori riguardanti il subalterno, il numero dei vani dell'appartamento, nonché l'identificativo della scala. L'atto di provenienza di rettifica è qui inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 04/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria Roma 1 il 21/12/2011
Reg. gen. 27346 - Reg. part. 142426
Importo: € 103.476,82
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: **** *Omissis* ****
Data: 20/12/2011
N° repertorio: 64175
N° raccolta: 12076

• **Pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria di Roma 1 il 07/09/2016

Reg. gen. 69784 - Reg. part. 101019

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

Contro **** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

In data 11 maggio 2011 l'atto principale di acquisto dell'immobile (atto **** *Omissis* **** n. di Repertorio 23171, raccolta 3952 del 28/05/1984, allegato alla presente relazione) viene rettificato per alcuni errori riguardanti il subalterno, il numero dei vani dell'appartamento, nonché l'identificativo della scala. L'atto di provenienza di rettifica è qui inserito come allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav.18 nell'ambito della "Città Consolidata" - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta intensità insediativa - T2, ai sensi dell'art.44 N.T.A.

Il Piano Territoriale Paesistico (PTP), 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti" approvato con Deliberazione Consiliare n.70 del 10/02/2010 ai sensi degli art. 21 comma 2, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dell'art.143 del D. Lgs 42/2004 individua il bene nella Tav. EE3 b2 nell'ambito della TL Zona di tutela limitata - TLa - Trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto è stato edificato dall'Impresa **** *Omissis* ****, in forza di licenza di costruzione n.2650 del 19/10/1959 (qui allegata) e progetto n.30223/1959 e 36725/1960 per la costruzione di due fabbricati intensivi di tipo popolare. L'edificio è in possesso del certificato di abitabilità n.26 del 9 gennaio 1962 rilasciato dal Comune di Roma (qui allegato). La richiesta del progetto effettuata dal sottoscritto Esperto ha prodotto esito negativo, poiché come dichiarato nella documentazione reperita presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma il fascicolo corrispondente all'immobile in via Arrigo D'Avila 61 risulta disperso. Dalle visure effettuate presso l'U.S.C.E. (Ufficio Speciale Condono Edilizio) del Comune di Roma, al fine di rilevare l'eventuale presenza di domande di condono edilizio ai sensi delle Leggi n.47/85, D.L. 30/09/2003 n.269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003 n.326, non risultano condoni in atto per l'immobile in oggetto.

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.

In seguito al rilievo effettuato dall'Esperto durante il sopralluogo del 28 settembre 2023, confrontato a studio con l'ultima planimetria catastale disponibile - unica documentazione reperita, poiché il progetto risulta smarrito (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA), non sono state riscontrate gravi difformità con lo stato di fatto, ad eccezione della presenza nel locale cucina di un ringrosso nel muro a confine con il soggiorno, dovuto probabilmente alla presenza di impianti.

Si evidenzia, inoltre, che la rappresentazione grafica della planimetria risulta imprecisa nella graficizzazione degli infissi esterni, poiché nel disegno delle finestre manca l'indicazione del vetro.

Ai fini della regolarità edilizia è necessario redigere una planimetria che riporti la corretta presenza del ringrosso della muratura degli impianti. La difformità potrebbe essere sanata con un DOCFA per esatta rappresentazione grafica da depositare presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, procedura da verificare con l'ufficio tecnico del Municipio di competenza. Il costo della pratica ammonta ad euro 500,00 circa, comprensivo delle spese per un professionista abilitato.

Per quanto attiene le certificazioni energetiche degli impianti, esiste l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento redatto dal sottoscritto Esperto e allegato alla perizia.

Le certificazioni di conformità degli impianti invece, non sono state consegnate alla scrivente in quanto inesistenti. Al fine di rendere conformi gli impianti alla normativa vigente e per l'ottenimento delle relative certificazioni si stima un costo complessivo approssimativo di euro 4.000,00 (euro quattromila/00) circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.728,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.456,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.019,12

Come comunicato dall'amministrazione condominiale, la quota di competenza dell'unità immobiliare oggetto della presente Procedura relativa alle spese condominiali straordinarie, già deliberate il 25 settembre 2023 per lavori di ristrutturazione, ammonta ad € 4.019,12.

Alla data odierna, l'amministratore ha inoltre comunicato che risultano rate condominiali non versate pari ad euro 5.658,59, nelle quali è inclusa anche la prima rata delle spese condominiali straordinarie pari ad euro 267,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite 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 agli immobili 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 Arrigo Davila 61, edificio B, interno 8, piano 2
 Trattasi di unità immobiliare con accesso dalla via Arrigo Davila adibita a residenza individuale, situata al piano secondo di un edificio di sette piani, al quale si aggiunge un piano terra commerciale ed un seminterrato. L'appartamento in oggetto è così composto: ingresso, due camere, bagno, cucina, disimpegno e ripostiglio. L'appartamento ha un unico affaccio su via Arrigo Davila ed è servito da un lungo balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera. L'immobile si trova nel quartiere Appio Latino, lungo il tracciato della via Appia Nuova, nell'area sud-est della città a ridosso delle Mura Aureliane. L'edificio del quale fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Roma, VII Municipio (ex Municipio IX e X). Il fabbricato si trova in una zona con insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di alcuni esercizi della piccola distribuzione. L'abitato - che si sviluppa lungo l'asse viario di via Arrigo Davila - tramite i perpendicolari assi di via Mario Menghini e di via Giulio Cesare Cordara si collega con via Appia Nuova da un lato e con via Latina dall'altro. Il quartiere è ben servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Nelle vicinanze si possono trovare inoltre importanti poli commerciali e di intrattenimento, nei quali sono concentrati negozi della piccola e grande distribuzione, banche e numerosi servizi. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 663, 671, 87 e dalle fermate della Metro A (Furio Camillo, Colli Albani, Arco di Travertino).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 908, Part. 304, Sub. 117, Zc. 4, Categoria A3

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

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni di tipo civile il dato riferito al II semestre 2022 - ultimo disponibile - Zona semicentrale APPIO LATINO/via Latina, codice zona C51, Microzona 0, Tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale; che riporta un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 2.800,00 ed un massimo di €/mq. 4.000,00. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di €/mq.3.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Arrigo Davila 61, edificio B, interno 8,	85,25 mq	3.600,00 €/mq	€ 306.900,00	100,00%	€ 306.900,00

piano 2				
			Valore di stima:	€ 306.900,00

Valore di stima: € 306.900,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€
Altro_Certificazioni impianti	4000,00	€
Spese condominiali insolute	5.658,59	€
Altro_Spese condominiali straordinarie già deliberate	3.752,10	€

Il valore di mercato così ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 500,00 (cinquecento/00) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; di una somma pari ad euro 4.000,00 (euro quattromila/00) per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti; di una somma pari ad euro 5.658,59 per gli oneri condominiali insoluti (tra i quali è compresa la prima rata delle spese straordinarie già deliberate pari ad euro 267,00); e di una somma pari ad euro 3.752,10 per le spese condominiali straordinarie già deliberate.

Valore finale di stima: € 277.644,00 arrotondato a € 278.000,00

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 13/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Misitano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - n. 26 del 09/01/1962
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n. 2650 del 19/10/1959
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita + atto di rettifica - Notaio Giuseppe Pensabene Perez
- ✓ N° 10 Foto (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Attestato di Prestazione Energetica)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arrigo Davila 61, edificio B, interno 8, piano 2
Trattasi di unità immobiliare con accesso dalla via Arrigo Davila adibita a residenza individuale, situata al piano secondo di un edificio di sette piani, al quale si aggiunge un piano terra commerciale ed un seminterrato. L'appartamento in oggetto è così composto: ingresso, due camere, bagno, cucina, disimpegno e ripostiglio. L'appartamento ha un unico affaccio su via Arrigo Davila ed è servito da un lungo balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera. L'immobile si trova nel quartiere Appio Latino, lungo il tracciato della via Appia Nuova, nell'area sud-est della città a ridosso delle Mura Aureliane. L'edificio del quale fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Roma, VII Municipio (ex Municipio IX e X). Il fabbricato si trova in una zona con insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di alcuni esercizi della piccola distribuzione. L'abitato - che si sviluppa lungo l'asse viario di via Arrigo Davila - tramite i perpendicolari assi di via Mario Menghini e di via Giulio Cesare Cordara si collega con via Appia Nuova da un lato e con via Latina dall'altro. Il quartiere è ben servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Nelle vicinanze si possono trovare inoltre importanti poli commerciali e di intrattenimento, nei quali sono concentrati negozi della piccola e grande distribuzione, banche e numerosi servizi. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 663, 671, 87 e dalle fermate della Metro A (Furio Camillo, Colli Albani, Arco di Travertino).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 908, Part. 304, Sub. 117, Zc. 4, Categoria A3.

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e controdedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav.18 nell'ambito della "Città Consolidata" - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta intensità insediativa - T2, ai sensi dell'art.44 N.T.A.

Il Piano Territoriale Paesistico (PTP), 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotti" approvato con Deliberazione Consiliare n.70 del 10/02/2010 ai sensi degli art. 21 comma 2, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dell'art.143 del D. Lgs 42/2004 individua il bene nella Tav. EE3 b2 nell'ambito della TL Zona di tutela limitata - TLa - Trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico).

Prezzo base d'asta: € 278.000,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 278.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Arrigo Davila 61, edificio B, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 908, Part. 304, Sub. 117, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	85,25 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'appartamento sono buone; l'unità immobiliare necessita di lavori di ripulitura generale, nonché di riaménagement. Gli impianti richiedono una verifica per l'adeguamento alla normativa vigente. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare con accesso dalla via Arrigo Davila adibita a residenza individuale, situata al piano secondo di un edificio di sette piani, al quale si aggiunge un piano terra commerciale ed un seminterrato. L'appartamento in oggetto è così composto: ingresso, due camere, bagno, cucina, disimpegno e ripostiglio. L'appartamento ha un unico affaccio su via Arrigo Davila ed è servito da un lungo balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera. L'immobile si trova nel quartiere Appio Latino, lungo il tracciato della via Appia Nuova, nell'area sud-est della città a ridosso delle Mura Aureliane. L'edificio del quale fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Roma, VII Municipio (ex Municipio IX e X). Il fabbricato si trova in una zona con insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di alcuni esercizi della piccola distribuzione. L'abitato - che si sviluppa lungo l'asse viario di via Arrigo Davila - tramite i perpendicolari assi di via Mario Menghini e di via Giulio Cesare Cordara si collega con via Appia Nuova da un lato e con via Latina dall'altro. Il quartiere è ben servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Nelle vicinanze si possono trovare inoltre importanti poli commerciali e di intrattenimento, nei quali sono concentrati negozi della piccola e grande distribuzione, banche e numerosi servizi. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 663, 671, 87 e dalle fermate della Metro A (Furio Camillo, Colli Albani, Arco di Travertino).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dal debitore signor **** <i>Omissis</i> ****, come verificato durante il sopralluogo del 28 settembre 2023.		