

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Zupone Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 837/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 837/2021 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.700,00</b> .....	14

In data 12/05/2022, il sottoscritto Ing. Lo Zupone Barbara, con studio in Via Svizzera 14 - 00196 - Roma (RM), email barbara\_lozupone@libero.it, PEC b.lozupone@pec.ording.roma.it, Tel. 06 93576904 - 349 44 57 684, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2022 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 Azzalora 9, interno D, piano secondo, con posto auto scoperto in corte comune

Appartamento e posto auto scoperto in Roma, in Via Azzalora n. 9. L'appartamento, posto al piano secondo di una palazzina a tre livelli fuori terra, priva di ascensore, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, due camere e due balconi (cfr. All.7 e All.9). L'edificio di cui è parte il bene, in cemento armato con copertura a falde inclinate, circondato da corte esterna, ospita sei unità immobiliari. Il posto auto si trova nella corte esterna, è delimitato da fasce bianche ma è privo di numero identificativo (è il quinto contando dall'ingresso alla corte). Via Azzalora è una strada sterrata ubicata nella frazione "Finocchio" di Roma, posta nel quartiere denominato "ZONA XIV - BORGHESIANA", ricadente all'interno del territorio del Municipio 6 ex 8. L'area, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a due/tre piani con corti circostanti. Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma mediante A2 + Grande Raccordo Anulare + E 821 e tramite via Casilina. E' inoltre raggiungibile mediante alcuni mezzi pubblici tra cui la Linea C della Metropolitana, con fermata "Finocchio", distante circa 3 km e raggiungibile in 20 minuti con Autobus Cotral (cfr. All.8).

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.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Azzalora 9, interno D, piano secondo, con posto auto scoperto in corte comune

#### TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, appartamento sub 505 e corte esterna.

Il posto auto confina con spazio di manovra, posti auto sub 514 e sub 517 ed altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	3,00 m	Secondo
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	Secondo
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,35	4,38 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,38 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1047, Part. 281, Sub. 506 Categoria F3 Piano 2
Dal 23/10/2008 al 30/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1047, Part. 281, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 627,50 Piano 2
Dal 22/12/2008 al 30/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1047, Part. 281, Sub. 518, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Rendita € 26,03

		Piano T
Dal 30/12/2008 al 17/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1047, Part. 281, Sub. 518, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 30/12/2008 al 17/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1047, Part. 281, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 627,50 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1047	281	506	6	A2	5	4,5 vani	88 mq	627,5 €	2	
	1047	281	518	6	C6	8	12 mq		26,03 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale dei beni e la documentazione catastale è emerso che non sussiste corrispondenza. All'interno dell'appartamento sono state riscontrate delle lievi difformità consistenti in una diversa distribuzione dei tramezzi interni. Inoltre, nelle planimetrie catastali non è indicato il numero civico (cfr. all.3 e all.9). Poichè i beni sono risultati anche urbanisticamente non conformi, non si è proceduto all'aggiornamento di tali dati.

### PATTI

Non risultano patti in essere.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, posto al piano attico, presenta nelle due camere da letto evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Non è stato possibile visionare il tetto a falde dell'edificio, tuttavia, si presume che ci siano dei danni alla impermeabilizzazione. Si stima che i costi (C) per una riparazione, o del rifacimento dell'intero tetto pro-quota, incluso il ripristino delle tinteggiature delle due stanze interessate, possa essere valutato pari circa a: C = € 10.000,00.

## PARTI COMUNI

Il cespite pignorato ha in comune con altre cinque unità immobiliari: la corte esterna, la fossa biologica, il serbatoio del gas ed un pozzo per l'approvvigionamento idrico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;

Strutture portanti: Cemento armato;

Solai: Latero-cementizi;

Copertura: "a falde inclinate";

Pareti: Mattoni forati;

Rivestimento: Intonaco.

L'edificio si presenta in normale stato di manutenzione.

### APPARTAMENTO

Esposizione: Nord-ovest e sud-ovest;

Altezza interna media: 3,00 m;

Pavimentazione interna: ceramica;

Pareti: tinteggiate;

Infissi esterni: in legno, con zanzariere e persiane metalliche;

Porte interne: tamburate in legno di colore ciliegio;

Rubinetteria e sanitari: di tipo commerciale;

Impianti: impianto elettrico, citofonico e TV, e riscaldamento autonomo.

Sono presenti due climatizzatori, uno nel soggiorno ed uno in una delle camere da letto.

L'appartamento è sprovvisto di allaccio all'acquedotto ed alla rete di distribuzione del gas ed è privo di allaccio in fogna. L'approvvigionamento di acqua avviene mediante un pozzo comune ad altre cinque proprietà, anche il gas è fornito da serbatoio comune e lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante fossa biologica.

Il bene, posto al piano attico, presenta nelle due camere da letto evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Per il resto si presenta complessivamente in un normale stato conservativo (cfr.All.7).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1978 al 30/12/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Rossetti	11/02/1978	141843	9414
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	11/03/1978	17004	14033
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/12/2008 al 17/05/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio DI FAZIO CESIDIO	30/12/2008	20472	12879
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	05/01/2009	279	185
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

La provenienza ventennale viene ricostruita sulla base di quanto riportato nel certificato notarile in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma 1 il 05/01/2009  
Reg. gen. 280 - Reg. part. 39  
Quota: 1/1  
Importo: € 410.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 205.000,00

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 16/08/2021  
Reg. gen. 112049 - Reg. part. 78378  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è stato compilato sulla base di quanto riportato nel certificato notarile in atti del 10/09/2021 ed aggiornato dalla sottoscritta.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 13.12.22 mediante la consultazione della Nuova Infrastruttura Cartografica NIC, disponibile sul sito del Comune di Roma (cfr. All. 4.2). I beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Sistema ambientale - Agro romano - Aree agricole. Nel Piano territoriale paesistico regionale i beni ricadono nella Tavola A in Paesaggio agrario di rilevante valore; nella Tavola B: nessun vincolo. Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da quanto riportato nell'atto di provenienza a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 30.12.2008 rep.20472 (cfr.All.6) risulta che l'appartamento è stato realizzato senza titolo e che la parte venditrice, \*\*\*\*\*  
ha presentato, per ottenerne la legittimazione urbanistica, la domanda di concessione edilizia in sanatoria n.



0/53793 sot.0 del 02.12.2004.

Dalle ricerche effettuate risulta che l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, con nota protocollo UCE n. 83546 del 17.05.2010, ha rigettato tale istanza perchè il fabbricato, di cui è parte il bene, ricade su area vincolata ex art. 32, comma 27, lettera d) legge 326/03 (cfr.All.4.1).

Da ulteriori indagini presso l'Ufficio condono edilizio risulta inoltre che anche le altre domande di concessione edilizia in sanatoria presentate relativamente agli altri appartamenti presenti nel fabbricato risultano rigettate (cfr.All.4.3).

Da uno studio dei vincoli svolto dalla sottoscritta è emerso che nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, nella tavola A il fabbricato ricade in: "Paesaggio agrario di rilevante valore" (cfr.All.4.2).

Per quanto sopra esposto, stante l'insanabilità del fabbricato di cui è parte il bene pignorato, considerato lo scarso valore del terreno su cui insiste, tenuto anche conto che andrebbe suddiviso in 6 proprietà, è stata chiesta l'autorizzazione al Giudice a procedere alla stima del bene limitandosi ad un eventuale "valore d'uso". Il Giudice con provvedimento del 22.01.2023 ha autorizzato.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **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 Azzalora 9, interno D, piano secondo, con posto auto scoperto in corte comune

Appartamento e posto auto scoperto in Roma, in Via Azzalora n. 9. L'appartamento, posto al piano secondo di una palazzina a tre livelli fuori terra, priva di ascensore, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, due camere e due balconi (cfr. All.7 e All.9). L'edificio di cui è parte il bene, in cemento armato con copertura a falde inclinate, circondato da corte esterna, ospita sei unità immobiliari. Il posto auto si trova nella corte esterna, è delimitato da fasce bianche ma è privo di numero identificativo (è il quinto contando dall'ingresso alla corte). Via Azzalora è una strada sterrata ubicata nella frazione "Finocchio" di Roma, posta nel quartiere denominato "ZONA XIV - BORGHESIANA", ricadente all'interno del territorio del Municipio 6

ex 8. L'area, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a due/tre piani con corti circostanti. Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma mediante A2 + Grande Raccordo Anulare + E 821 e tramite via Casilina. E' inoltre raggiungibile mediante alcuni mezzi pubblici tra cui la Linea C della Metropolitana, con fermata "Finocchio", distante circa 3 km e raggiungibile in 20 minuti con Autobus Cotral (cfr. All.8).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1047, Part. 281, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1047, Part. 281, Sub. 518, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 53.000,00

Come anticipato nel paragrafo "Regolarità edilizia", gli immobili oggetto di pignoramento, (appartamento e posto auto) sono stati realizzati senza titolo e non sono attualmente sanabili. Vista la particolare condizione di vendita all'asta il Giudice ha disposto che ne venga comunque valutato un "Valore d' Uso".

Attualmente i beni non risultano ancora gravati da un Decreto di Demolizione e poiché nella zona il fenomeno dell'abusivismo edilizio è molto diffuso, si presume che un sindaco non possa ragionevolmente disporre di abbattere tutti gli immobili abusivi in tempi brevi, pertanto questi immobili hanno una propria commerciabilità "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima del valore pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti, considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune, si ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di perizia per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Si riporta di seguito la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Vu = a (q^n - 1)/r$$

Dove:

- Vu il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario (stimato pari a 1,02)
- n le annualità (20)
- r il saggio di capitalizzazione.

Al fine di pervenire alla valutazione del reddito netto annuo va calcolato il valore locativo annuo netto dei beni pignorati.

A tale scopo si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per beni equiparabili a quelli in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui valori locativi, relativi ad oggi, per determinate tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore locativo del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico, in stato di conservazione normale, site in zona Suburbana/COLLE MATTIA-FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI) fornisce una quotazione media  $Q1 = \text{€/mq} \times \text{mese } 6,55$  (cfr.All.10.1). Il valore medio, per la stessa zona, fornito dal Borsino immobiliare è pari a  $Q2 = \text{€/mq} \times \text{mese } 5,25$  (cfr.All.10.2). Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quelli in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad  $\text{€/mq} \times \text{mese } 12,57$  (cfr. All. 10.3). Ai fini del calcolo del valore locativo annuo più probabile dei beni si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio fornito da OMI, del valore medio fornito dal Borsino immobiliare, e del valore medio individuato dal libero mercato, ridotto del 10% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a  $Q3 = \text{€/mq} \times \text{mese } 12,57 \times 0,90 = \text{€/mq} \times \text{mese } 11,32$ . Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a:  $Q = (Q1 + Q2 + Q3)/3 = (\text{€/mq} \times \text{mese } 6,55 + \text{€/mq} \times \text{mese } 5,25 + \text{€/mq} \times \text{mese } 11,32)/3 = \text{in c.t. } \text{€/mq} \times \text{mese } 7,70$ .

Considerato che la superficie del cespite (S) è pari circa a 84,00 mq, il valore locativo mensile del cespite (L) risulta pari a:  $L = Q \times S = \text{€}/\text{mq } 7,70 \times \text{mq } 84,00 = \text{in c.t. €}/\text{mese } 650,00$ .

Il reddito netto annuo (a) sarà dato dall'importo succitato moltiplicato per 12 mesi, operando le seguenti decurtazioni (D):

Decurtazione per mancanza ascensore (5%): € 390,00

Decurtazione per mancanza allacci rete idrica, fognaria e gas (20%): € 1.560,00

Spese (25%): € 1.950,00

Totale decurtazioni: € 3.900,00.

$a = (L \times 12) - D = (\text{€}/\text{mese } 650,00 \times 12 \text{ mesi}) - \text{€ } 3.900,00 = \text{€ } 7.800,00 - \text{€ } 3.900,00 = \text{€ } 3.900,00$

Si riporta di seguito il valore d'uso stimato

$Vu = \text{€ } 3.900,00 (1,02^n - 1) / 0,03 = \text{€ } 63.173,16$

A tale importo va sottratto quello del costo per la eliminazione delle cause delle infiltrazioni e per i ripristini, stimato pari a  $C = \text{€ } 10.000,00$ , per avere un valore finale  $Vu' = Vu - C = \text{€ } 63.173,16 - \text{€ } 10.000,00 = \text{In c.t. € } 53.000,00$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Azzalora 9, interno D, piano secondo, con posto auto scoperto in corte comune	95,38 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 53.000,00

Valore di stima: € 53.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 47.700,00**

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 04/06/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lo Zupone Barbara



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Azzalora 9, interno D, piano secondo, con posto auto scoperto in corte comune

Appartamento e posto auto scoperto in Roma, in Via Azzalora n. 9. L'appartamento, posto al piano secondo di una palazzina a tre livelli fuori terra, priva di ascensore, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, due camere e due balconi (cfr. All.7 e All.9). L'edificio di cui è parte il bene, in cemento armato con copertura a falde inclinate, circondato da corte esterna, ospita sei unità immobiliari. Il posto auto si trova nella corte esterna, è delimitato da fasce bianche ma è privo di numero identificativo (è il quinto contando dall'ingresso alla corte). Via Azzalora è una strada sterrata ubicata nella frazione "Finocchio" di Roma, posta nel quartiere denominato "ZONA XIV - BORGHESIANA", ricadente all'interno del territorio del Municipio 6 ex 8. L'area, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a due/tre piani con corti circostanti. Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma mediante A2 + Grande Raccordo Anulare + E 821 e tramite via Casilina. E' inoltre raggiungibile mediante alcuni mezzi pubblici tra cui la Linea C della Metropolitana, con fermata "Finocchio", distante circa 3 km e raggiungibile in 20 minuti con Autobus Cotral (cfr. All.8). Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 1047, Part. 281, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1047, Part. 281, Sub. 518, Zc. 6, Categoria C6L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 13.12.22 mediante la consultazione della Nuova Infrastruttura Cartografica NIC, disponibile sul sito del Comune di Roma (cfr. All. 4.2). I beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Sistema ambientale - Agro romano - Aree agricole. Nel Piano territoriale paesistico regionale i beni ricadono nella Tavola A in Paesaggio agrario di rilevante valore; nella Tavola B: nessun vincolo. Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

**Prezzo base d'asta: € 47.700,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.700,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Azzalora 9, interno D, piano secondo, con posto auto scoperto in corte comune</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Azzalora 9, interno D, piano secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 1047, Part. 281, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1047, Part. 281, Sub. 518, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	95,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, posto al piano attico, presenta nelle due camere da letto evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Non è stato possibile visionare il tetto a falde dell'edificio, tuttavia, si presume che ci siano dei danni alla impermeabilizzazione. Si stima che i costi (C) per una riparazione, o del rifacimento dell'intero tetto pro-quota, incluso il ripristino delle tinteggiature delle due stanze interessate, possa essere valutato pari circa a: C = € 10.000,00.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento e posto auto scoperto in Roma, in Via Azzalora n. 9. L'appartamento, posto al piano secondo di una palazzina a tre livelli fuori terra, priva di ascensore, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, due camere e due balconi (cfr. All.7 e All.9). L'edificio di cui è parte il bene, in cemento armato con copertura a falde inclinate, circondato da corte esterna, ospita sei unità immobiliari. Il posto auto si trova nella corte esterna, è delimitato da fasce bianche ma è privo di numero identificativo (è il quinto contando dall'ingresso alla corte). Via Azzalora è una strada sterrata ubicata nella frazione "Finocchio" di Roma, posta nel quartiere denominato "ZONA XIV - BORGHESIANA", ricadente all'interno del territorio del Municipio 6 ex 8. L'area, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a due/tre piani con corti circostanti. Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma mediante A2 + Grande Raccordo Anulare + E 821 e tramite via Casilina. E' inoltre raggiungibile mediante alcuni mezzi pubblici tra cui la Linea C della Metropolitana, con fermata "Finocchio", distante circa 3 km e raggiungibile in 20 minuti con Autobus Cotral (cfr. All.8).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dalla debitrice **** Omissis ****.		

- 1 Incarico
- 2 Verbale di sopralluogo
- 3 Documentazione catastale
  - 3.1 Estratto di mappa
  - 3.2 Visura catastale sub 506
  - 3.3 Visura catastale sub 518
  - 3.4 Planimetria catastale sub 506
  - 3.5 Planimetria catastale sub 518
- 4 Documentazione urbanistica
  - 4.1 Domanda di concessione edilizia in sanatoria
  - 4.2 Normativa urbanistica
- 5 Visure ipotecarie aggiornate dal CTU
- 6 Atto di provenienza
- 7 Elaborato fotografico
- 8 Ortofoto
- 9 Elaborato grafico
- 10 Quotazioni di riferimento
  - 10.1 Quotazioni OMI
  - 10.2 Quotazioni borsino immobiliare
  - 10.3 Annunci agenzie
- 11 Perizia in versione privacy
- 12 Ricevute di invio relazione alle parti