

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Cristina Giuseppa, nell'Esecuzione Immobiliare 632/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 632/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.000,00	14



INCARICO

All'udienza del 07/11/2024, il sottoscritto Arch. Di Cristina Giuseppa, con studio in Via Antonio Baiamonti, 4 - 00195 - Roma (RM), email euidic@tin.it, PEC g.dicristina@pec.archrm.it, Tel. 06 37 22 063, Fax 06 37 22 063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Limoni n. 45, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, posto al piano primo, distinto con int. 3, composto di ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, bagno ed un balcone a livello. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato all'interno di un lotto avente accesso dalla Via dei Limoni n. 45. L'immobile ricade in area periferica, nel quartiere Alessandrino-Centocelle, nelle vicinanze di Viale Palmiro Togliatti e delle Vie Casilina e Prenestina. La zona è caratterizzata da una media densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita da mezzi di trasporto pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Limoni n. 45, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto dell'immobile la debitrice esecutata **** Omissis **** era in regime di separazione legale dei beni in forza di convenzione di separazione non annotata a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scale, appartamento int. 4, distacchi per tre lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,00 m	primo
Balcone	1,68 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				57,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato immobiliare, comprende (ai sensi del DPR 138/1998 - Allegato C) oltre alla superficie utile netta anche la superficie dei muri interni e perimetrali esterni non in comunione con altre proprietà nella misura del 100% e quella dei muri in comunione con altre proprietà nella misura del 50%.

La superficie del balcone è stata ponderata con il coefficiente di ragguaglio 0,25 ai sensi della Norma UNI 10750.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1984 al 29/03/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 1016, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,70 Piano primo
Dal 29/03/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 1016, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,70 Piano primo
Dal 01/01/1992 al 21/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 1016, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 442,86 Piano primo
Dal 21/02/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 1016, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 442,86 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 04/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 1016, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale 59 mq. Totale escluse aree scoperte 58 mq Rendita € 442,86 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	945	1016	3	5	A4	2	3,5 vani	Totale 59 mq. Totale escluse aree scoperte 58 mq	442,86 €	primo	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'appartamento e la relativa planimetria catastale salvo le seguenti difformità:

- modifica di alcuni tramezzi interni: demolizione del tramezzo divisorio tra il vano cucina ed il soggiorno-pranzo; lieve spostamento del tramezzo divisorio tra il bagno e l'ingresso;
- Modifica del muro portante di spina all'interno dell'appartamento: una parte di detto muro risulta demolita e sostituita con una trave portante ed un muro divisorio tra il soggiorno-pranzo e la camera da letto.

L'aggiornamento catastale potrà essere fatto per corretta rappresentazione grafica dello stato di fatto dei luoghi pur persistendo delle difformità urbanistiche (vedi paragrafo "Regolarità edilizia").

PATTI

L'immobile risulta libero; esso è nella disponibilità della debitrice eseguita **** Omissis ****, che lo abita insieme alla figlia **** Omissis ****, nata a ****, e al compagno di quest'ultima **** Omissis ****, nato a **** il ****

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento pignorato internamente si trova, nel complesso, in buone condizioni di manutenzione. L'edificio esternamente si presenta in cattivo stato di conservazione, in particolare sulle facciate si notano ampie zone di distacco degli intonaci; le parti interne comuni si trovano in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente parti comuni con altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato residenziale composto di un piano seminterrato e di tre piani fuori terra; l'edificio, di tipo economico, è stato realizzato intorno al 1955; esso è stato costruito a ridosso di un altro fabbricato prospiciente la via dei Limoni, e si trova all'interno di un lotto accessibile dalla stessa via. La struttura portante è in muratura; i solai sono presumibilmente in laterocemento; la copertura del fabbricato è a terrazza; esternamente i prospetti sono ad intonaco con tinteggiatura, in cattivo stato di conservazione con distacchi dello stesso intonaco; le ringhiere dei balconi sono in ferro; il portone di ingresso è in alluminio e vetro; l'androne interno del fabbricato, di piccole dimensioni, è pavimentato in marmette, con pareti intonacate e tinteggiate; il vano scala comune è con gradini rivestiti in marmo, con pareti intonacate e tinteggiate, dotato di parapetti in muratura; non è presente l'ascensore. Le parti comuni interne al fabbricato appaiono in discrete condizioni di manutenzione.

L'appartamento pignorato ha tre esposizioni Nord-Sud-Est; internamente esso si presenta in buone condizioni di manutenzione; ha un'altezza interna utile di circa m. 3,00, e presenta le seguenti finiture: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramiche nell'angolo cottura e nel bagno; i pavimenti sono in



ceramiche; gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri, dotati di zanzariere e di persiane in ferro; gli infissi interni sono in legno. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico sotto traccia; idrico; gas; telefono; citofono; impianto termico autonomo con caldaia a gas metano per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, i radiatori sono in alluminio; n. 2 climatizzatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata **** Omissis ****, che lo abita insieme alla figlia **** Omissis ****, nata a ****, e al compagno di quest'ultima **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/2003	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobile subastato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Anna Maria Soldi del Tribunale Ordinario di Roma	21/02/2003	n. 76672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/03/2003	n. 18186	n. 12146
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 20/10/2007
Reg. gen. n. 187255 - Reg. part. n. 47126
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 22/06/2023
Reg. gen. n. 78605 - Reg. part. n. 57704
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade in "Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali".

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.

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato costruito in base a progetto prot. n. 1233/50 e Licenza edilizia n. 208 A.R. del 11/04/1950, e successivo progetto di variante prot. n. 9680/1955, approvato nella seduta del 05/05/1955, e Licenza di variante n. 704 A.R. del 07/06/1955; si precisa che l'edificio è stato realizzato come ampliamento di un preesistente villino in via dei Limoni 43 A, edificato con progetto prot. n. 4975/27, approvato nella seduta del 29/02/1932.

E' stato sottoscritto un Atto d'obbligo per la sistemazione stradale di via dei Limoni a rogito del Notaio Francesco Saverio Pisani in data 03/04/1954, registrato a Roma 1° Ufficio Atti Pubblici il 16/04/1954 al n. 16501 vol. 91/4 e trascritto a Roma il 26/04/1954 al n. 12445 di formalità.

In base alle indagini effettuate dalla sottoscritta, non è stato trovato il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato lo stato dei luoghi dell'appartamento pignorato presenta le seguenti difformità:

1) si riscontra che nello stato dei luoghi la configurazione planimetrica dell'appartamento pignorato è di forma trapezoidale mentre nel progetto è di forma ortogonale, rilevando che un muro perimetrale portante è costruito in posizione obliqua anziché retta come da progetto. Tale difformità geometrica deriva da modifiche strutturali non autorizzate che interessano l'intero edificio; in particolare, si tratta di difformità esecutive di muri esterni portanti (dei fronti laterali) che anziché essere ortogonali, come da progetto, sono di fatto obliqui; nella realtà l'intero edificio ha, infatti, la forma planimetrica di un parallelogrammo, con due lati obliqui, mentre nel progetto la forma planimetrica del fabbricato è rettangolare. Rispetto alla singola unità immobiliare pignorata, detta difformità determina, peraltro, un aumento della superficie utile dell'appartamento, che si calcola intorno al 16%, ben superiore alla tolleranza costruttiva del 6% consentita per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 mq. (art. 34-bis del DPR 380/2001 come modificato dal Decreto Salva Casa). Si riscontra, infatti, che se il muro laterale fosse ortogonale come da progetto, anziché obliquo come nella realtà, la



superficie utile dell'appartamento sarebbe di circa mq. 38 anzichè mq. 44 come nello stato di fatto, con una differenza appunto di circa il 16%.

2) Modifica del muro portante di spina all'interno dell'appartamento: una parte di detto muro risulta demolita e sostituita con una trave portante ed un muro divisorio tra il soggiorno-pranzo e la camera da letto.

3) Modifiche di alcuni tramezzi interni, con conseguente modifica della distribuzione degli spazi interni: in particolare, sono stati eliminati i tramezzi divisori del vano cucina e del ripostiglio originari cosicchè attualmente vi è un unico ambiente di soggiorno-pranzo con angolo cottura. Inoltre, rispetto al progetto autorizzato, il tramezzo divisorio dall'appartamento contiguo int. 4 risulta spostato di circa m. 1,80 verso l'unità abitativa pignorata, così da determinare una diminuzione della consistenza originaria dell'appartamento pignorato a favore dell'appartamento contiguo, di circa mq. 6,80.

4) modifica della posizione di una finestra.

In base alle indagini effettuate dalla sottoscritta, per l'unità abitativa oggetto di pignoramento non risulta presentata alcuna domanda di condono presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma.

In base a quanto riferito dal sig. **** Omissis ****, compagno della figlia della debitrice, nell'anno 2007 sono stati eseguiti all'interno dell'appartamento dei lavori di ristrutturazione con la modifica di tramezzi interni ed il rifacimento degli impianti, senza, però, la presentazione di alcuna pratica edilizia presso il Comune.

Si ritiene che l'abuso di cui al punto 1), rispetto alla singola unità immobiliare oggetto di pignoramento, non sia regolarizzabile nè ripristinabile, comportando così il rischio di sanzioni pecuniarie e penali; peraltro, rispetto all'intero edificio non si può escludere che l'Amministrazione, previo necessario e doveroso accertamento esteso all'intero organismo edilizio, e all'esito di indagini e verifiche specialistiche sulle strutture, contesti la realizzazione di opere costituenti "Variazioni essenziali" (art. 32 D.P.R. 380/2001 e art. 17 L.R. 15/2008) al progetto originario e pertanto sanzionabili, ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001 e dell'art. 15 L.R. 15/2008, con la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. In questa situazione di insanabilità, non possono essere regolarizzati nemmeno gli abusi di cui ai punti 2), 3) e 4). In considerazione di tutto ciò, si ritiene opportuno applicare al valore di stima un deprezzamento del 30%.

CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE / APE

Durante le indagini non è stato possibile reperire alcun certificato energetico dell'appartamento (APE); la sottoscritta non ha potuto provvedere alla redazione e deposito dell'APE presso la Regione Lazio a causa dell'irreperibilità dei documenti tecnici relativi ai climatizzatori presenti nell'unità immobiliare.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla conformità degli impianti (elettrico, idrico, gas) presenti nell'unità immobiliare pignorata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 780,00

In base a quanto dichiarato dall'occupante **** Omissis ****, gli oneri condominiali ammontano a circa euro 130,00 bimestrali per un importo medio annuo di circa euro 780,00. La sottoscritta non ha potuto reperire il regolamento di condominio nè ottenere informazioni in merito ad eventuali spese condominiali insolute, pur avendoli chiesti all'amministratore dell'edificio.

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 dei Limoni n. 45, interno 3, piano 1
Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, posto al piano primo, distinto con int. 3, composto di ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, bagno ed un balcone a livello. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato all'interno di un lotto avente accesso dalla Via dei Limoni n. 45. L'immobile ricade in area periferica, nel quartiere Alessandrino-Centocelle, nelle vicinanze di Viale Palmiro Togliatti e delle Vie Casilina e Prenestina. La zona è caratterizzata da una media densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita da mezzi di trasporto pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 945, Part. 1016, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 115.000,00

La valutazione, riferita all'attualità, è stata effettuata paragonando due metodi di stima: il primo metodo, quello così detto sintetico-comparativo, consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche, ubicati nella medesima zona, con le modifiche e le variazioni che il caso specifico richiede; il secondo metodo si basa sull'utilizzo degli Osservatori Immobiliari.

1) Valutazione secondo il metodo sintetico-comparativo:

nella valutazione viene adottato un valore unitario medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale, ricavato sulla base dei prezzi richiesti da offerenti per immobili ricadenti nella medesima zona e aventi caratteristiche il più possibile assimilabili a quello in esame. La scelta di tale valore unitario deriva, dunque, da indagini di mercato prendendo in considerazione immobili paragonabili a quello in oggetto per ubicazione, destinazione, tipologia, nonché per tutte le altre peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Vengono assunti come parametri di confronto i dati acquisiti presso gli operatori immobiliari, quelli desunti dalle riviste di settore e dai siti specializzati sul mercato immobiliare della piazza di Roma (ad esempio nel caso specifico Iconacasa, Engel&Volkers, Buildingcase, immobiliare.it). I prezzi delle offerte di vendita rilevati dalle indagini di mercato vengono opportunamente ridotti di circa il 10% in considerazione dello sconto che viene generalmente praticato in sede di trattativa finale. Nell'ambito delle indagini di mercato è stato, inoltre, considerato il prezzo di vendita, convenuto in euro 113.000,00 in data 22/01/2024, per un appartamento ubicato nel medesimo fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, posto al medesimo piano ed avente le stesse caratteristiche. Dall'insieme delle informazioni reperite è stato, così, ricavato un valore medio di mercato per metro quadrato pari a circa Euro/mq 2.000,00; moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene il seguente valore venale:

Euro/mq 2.000,00 x mq. 57,57 = Euro 115.140,00 e per arrotondamento Euro 115.000,00 (Valore



determinato da indagini di mercato).

2) Valutazione sulla base degli Osservatori Immobiliari:

nell'ambito degli Osservatori Immobiliari la presente stima fa riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni di tipo economico della zona periferica Alessandrino, cod. di zona D18, in cui ricade l'immobile in oggetto, riporta quotazioni variabili dal minimo di Euro/mq 1.750 al massimo di Euro/mq 2.450 (secondo l'ultima rilevazione - anno 2024, semestre 2). Tali valori devono intendersi riferiti ad un appartamento tipo, posto ad un piano intermedio, in condizione normale di manutenzione.

Nel caso in esame, considerando l'ubicazione al piano primo, il taglio piccolo dell'appartamento, lo stato di manutenzione buono all'interno dell'appartamento e scadente a livello di edificio, l'ubicazione nell'ambito del quartiere, nonché tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene di potere assumere la quotazione di Euro/mq 2.000,00 (di poco al di sotto del valore medio di euro/mq. 2.100,00) in linea con quella riscontrata con il metodo sintetico-comparativo, ricavando, così, il medesimo valore di Euro 115.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via dei Limoni n. 45, interno 3, piano 1	57,57 mq	2.000,00 €/mq	€ 115.000,00	100,00%	€ 115.000,00
Valore di stima:					€ 115.000,00

Valore di stima: € 115.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 75.000,00

Il valore di stima di Euro 115.000,00 viene deprezzato del 30% in considerazione degli abusi non regolarizzabili; inoltre, al valore di stima si applica il deprezzamento del 5% in considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene in sede di vendita giudiziaria all'asta, tenendo conto anche di eventuali oneri condominiali arretrati al momento non noti. Si perviene, così, al valore finale di stima di Euro 74.750,00 e per arrotondamento Euro 75.000,00.



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 22/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Cristina Giuseppa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato A - Planimetria catastale e Rilievo dello stato dei luoghi
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato B - Visura storica catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Allegato C - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 Foto - Allegato D - Servizio fotografico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato E - Verbale di accesso dell'Esperto stimatore e verbale di accesso del Custode giudiziario
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Allegato F - Copie Licenze edilizie ed Atto d'obbligo
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Allegato G - Copia del progetto autorizzato nella seduta del 05/05/1955
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Allegato H - Copia Decreto di trasferimento di immobile subastato
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato I - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato L - Indagini di mercato e Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato M - Ricevute pec di invio dell'elaborato peritale al creditore procedente, al debitore e al custode giudiziario



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Limoni n. 45, interno 3, piano 1
Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, posto al piano primo, distinto con int. 3, composto di ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, bagno ed un balcone a livello. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato all'interno di un lotto avente accesso dalla Via dei Limoni n. 45. L'immobile ricade in area periferica, nel quartiere Alessandrino-Centocelle, nelle vicinanze di Viale Palmiro Togliatti e delle Vie Casilina e Prenestina. La zona è caratterizzata da una media densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita da mezzi di trasporto pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 945, Part. 1016, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade in "Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali".

Prezzo base d'asta: € 75.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 632/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Limoni n. 45, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 945, Part. 1016, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	57,57 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pignorato internamente si trova, nel complesso, in buone condizioni di manutenzione. L'edificio esternamente si presenta in cattivo stato di conservazione, in particolare sulle facciate si notano ampie zone di distacco degli intonaci; le parti interne comuni si trovano in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, posto al piano primo, distinto con int. 3, composto di ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, bagno ed un balcone a livello. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato all'interno di un lotto avente accesso dalla Via dei Limoni n. 45. L'immobile ricade in area periferica, nel quartiere Alessandrino-Centocelle, nelle vicinanze di Viale Palmiro Togliatti e delle Vie Casilina e Prenestina. La zona è caratterizzata da una media densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita da mezzi di trasporto pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice eseguita **** Omissis ****, che lo abita insieme alla figlia **** Omissis ****, nata a*** * , e al compagno di quest'ultima **** Omissis ****.		

