TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romeo Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 977/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lentini n. 36, interno 4, piano 1 4
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Lentini n. 36, piano 2 4
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Lotto 2 12
Completezza documentazione ex art. 567 12
Titolarità 12
Confini 13
Consistenza 13
Cronistoria Dati Catastali 13
Dati Catastali 14
Precisazioni 14
Patti 14
Stato conservativo 14
Parti Comuni 14
Servitù, censo, livello, usi civici 14

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Stato di occupazione 15
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 17
Normativa urbanistica 18
Regolarità edilizia 18
Vincoli od oneri condominiali 19
Stima / Formazione lotti 19
Lotto 1 19
Lotto 2 20
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto 1 23
Lotto 2 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 977/2022 del R.G.E. 25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 132.700,00 25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.980,00 25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lentini n. 36, interno 4, piano 1 27
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Lentini n. 36, piano 2 27

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

INCARICO

In data 25/05/2023, il sottoscritto Arch. Romeo Teresa, con studio in Via Ugo Ojetti, 16 - 00137 - Roma (RM), email info@teresaromeo.it, PEC t.romeo@pec.archrm.it, Tel. 348 0121399, Fax 06 8293246, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2023 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 Lentini n. 36, interno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.860540066729016, 12.667575037844598)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Lentini n. 36, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.860540066729016, 12.667575037844598)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LENTINI N. 36, INTERNO 4, PIANO 1

Appartamento sito in zona "Borghesiana", nel VI Municipio, nel quadrante est, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel settore urbano "Casilino". L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, due bagni, disimpegni e tre balconi. L'edificazione della borgata risale agli anni 1950, nel periodo della bonifica, sebbene la massima crescita dell'edificazione risale al periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta, in assenza di uno sviluppo pianificato con conseguenti problemi di degrado urbanistico ed edilizio. Ciò ha determinato l'inadeguatezza delle opere di urbanizzazione e la scarsa qualità e disomogeneità delle tipologie edilizie. Negli ultimi anni la zona è stata oggetto di un'accurata pianificazione specifica con prioritari obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte da attuare. L'area è servita dalla linea C della metropolitana di Roma.

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.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LENTINI N. 36, PIANO 2

Lastrico solare sito in zona "Borghesiana", nel VI Municipio, nel quadrante est, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel settore urbano "Casilino". L'edificazione della borgata risale agli anni 1950, nel periodo della bonifica, sebbene la massima crescita dell'edificazione risale al periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta, in assenza di uno sviluppo pianificato con conseguenti problemi di degrado urbanistico ed edilizio. Ciò ha determinato l'inadeguatezza delle opere di urbanizzazione e la scarsa qualità e disomogeneità delle tipologie edilizie. Negli ultimi anni la zona è stata oggetto di un'accurata

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

ianificazione
specifica con prioritari obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte da attuare. L'area è servita dalla linea C della metropolitana di Roma.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lentini n. 36, interno 4, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

L'appartamento confina con via Lentini, vano scala, appartamento distinto con l'interno n° 5 (sub 8), distacchi del fabbricato, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,80 m	primo
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				**95,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**95,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/06/1993** al **29/12/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1032, Part. 363 , Sub. 7, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Piano 1
Dal **29/12/2007** al **09/03/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1032, Part. 363, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 568,10 Piano 1
Dal **09/03/2010** al **09/01/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1032, Part. 363, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 568,10 Piano 1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1032	363	7	6	A4	6	5	96 mq	568,1 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme dalla stato di fatto

PRECISAZIONI

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

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune –accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura in pietrame di tufo.
Esposizione: Nord, Sud, Est,
Altezza interna utile media : 2.8 m. ;
Strutture verticali miste: cemento armato e muratura portante.
Copertura: piana.
Tramezzature interne in laterizio.
Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato.
Infissi esterni in pvc con persiane oscuranti. Porte in legno.
Impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni. Fan-coil per riscaldamento/raffreddamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato utilizzato dagli esecutati e dai loro figli:
**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 11/06/1993 al 29/12/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giuseppe Taddei di Roma</td><td>11/06/1993</td><td>43585</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td>25/06/1993</td><td>46174</td><td>24837</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 29/12/2007 al 09/03/2010</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>UFFICIO DEL REGISTRO</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/03/2010** al **08/01/2024**	**** Omissis ****	**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SELVAGGI BIANCA MARIA	09/03/2010	148836	8444
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	15/03/2010	28322	15218
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/02/2023** al **08/01/2024**	**** Omissis ****	**Nota di trascrizione Accettazione tacita di eredità con Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Roma il 15/03/2010
  Reg. gen. 28323 - Reg. part. 6848
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 180.000,00
  Percentuale interessi: 2,369 %
  Rogante: SELVAGGI BIANCA MARIA
  Data: 09/03/2010
  N° repertorio: 148837
  N° raccolta: 8445
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a Roma il 15/12/2016
  Reg. gen. 141502 - Reg. part. 25653
  Importo: € 234.601,74
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 117.300,87
  Data: 14/12/2016
  N° repertorio: 8720
  N° raccolta: 9716

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma il 20/09/2022
  Reg. gen. 120938 - Reg. part. 85247
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:
•per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria.
•la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

•per la cancellazione dell'ipoteca iscritta dall'Agenzia delle Entrate Riscossione: € 59,00 per imposta di bollo, € 35,00 per tassa ipotecarie e lo 0,5% del valore dell'ipoteca che si intende cancellare (con un minimo di € 200,00).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo della Città da ristrutturare", ossia in quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri, nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. - Tessuti nei "Programmi integrati prevalentemente residenziali", e precisamente nel PRINT residenziale mun. VIII n°5 "Borghesiana", regolato dagli articoli n° 51, 52 e 53 delle N.T.A. del P.R.G. Nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a. I cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite sono attuabili tramite intervento indiretto e sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20 delle N.T.A.
Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.
E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani " del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni edilizie. In data 20.04.1986 è stata presentata, per tutto il fabbricato (composto da sei unità immobiliari), domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 con protocollo n° 90890. La domanda risulta giacente presso l'Ufficio Condono Edilizio e la Concessione Edilizia non è stata ancora rilasciata, in attesa di sollecito e relativa integrazione documentale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

Il lastrico solare non è rappresentato nell'elaborato grafico depositato presso l'ufficio Condono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.800,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Lentini n. 36, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

CONFINI

Il lastrico solare confina con via Lentini, vano scala, lastrico solare distinto con il sub 609, distacchi del fabbricato, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	85,00 mq	97,00 mq	0,20	19,40 mq	0,00 m	secondo
			Totale superficie convenzionale:	**19,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/12/2007** al **09/03/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1032, Part. 363, Sub. 611 Categoria F5 Superficie catastale 97 mq Piano 2
Dal **09/03/2010** al **09/01/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1032, Part. 363, Sub. 611 Categoria F5 Superficie catastale 97 mq Piano 2
Dal **18/10/2011** al **26/04/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1032, Part. 363 , Sub. 611 Categoria F5 Superficie catastale 97 mq Piano 2

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.
Il lastrico solare è inserito in Catasto dal 18/10/2011 come UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
Pratica n. RM1177248 in atti dal 18/10/2011

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1032	363	611		F5			97 mq		2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è presente

PRECISAZIONI

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

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Il lastrico solare si presenta in cattivo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune –accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura in pietrame di tufo.
Esposizione: Nord, Sud, Est,
Altezza interna utile media : 2.8 m. ;
Strutture verticali miste: cemento armato e muratura portante.
Copertura: piana.
Tramezzature interne in laterizio.
Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato.
Infissi esterni in pvc con persiane oscuranti. Porte in legno.
Impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni. Fan-coil per riscaldamento/raffreddamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato utilizzato dagli esecutati e dai loro figli:
**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/06/1993** al **29/12/2007**	**** Omissis ****	**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuseppe Taddei di Roma	11/06/1993	43585	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/06/1993	46174	24837
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/06/1993** al **26/04/2012**	**** Omissis ****	**Atto di donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

		Giuseppe Taddei di Roma	11/06/1993	43585	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	25/06/1993	46175	24838
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/12/2007** al **09/03/2010**	**** Omissis ****	**CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/03/2010** al **08/01/2024**	**** Omissis ****	**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SELVAGGI BIANCA MARIA	09/03/2010	148836	8444
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	15/03/2010	28322	15218
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/04/2012** al **11/01/2024**	**** Omissis ****	**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		DI FAZIO CESIDIO	26/04/2012	23855	16012
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/05/2012	45748	33772
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

Dal **17/02/2023** al **08/01/2024**	**** Omissis ****	**Nota di trascrizione Accettazione tacita di eredità con Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma il 20/09/2022
  Reg. gen. 120938 - Reg. part. 85247
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:
•per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria.

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG vigente nel “Sistema insediativo della Città da ristrutturare", ossia in quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri, nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. - Tessuti nei “Programmi integrati prevalentemente residenziali”, e precisamente nel PRINT residenziale mun. VIII n°5 “Borghesiana, regolato dagli articoli n° 51, 52 e 53 delle N.T.A. del P.R.G. Nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a. I cambi di destinazione d’uso verso destinazioni consentite sono attuabili tramite intervento indiretto e sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20 delle N.T.A.
Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.
E’ ricompreso nei “Paesaggi degli Insediamenti Urbani “ del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l’immobile fa parte, è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni edilizie. In data 20.04.1986 è stata presentata, per tutto il fabbricato (composto da sei unità immobiliari), domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 con protocollo n° 90890. All’unità in oggetto è stato assegnato il SOT 2. La domanda risulta giacente presso l’Ufficio Condono Edilizio e la Concessione Edilizia non è stata ancora rilasciata, in attesa di sollecito e relativa integrazione documentale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lentini n. 36, interno 4, piano 1
  Appartamento sito in zona "Borghesiana", nel VI Municipio, nel quadrante est, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel settore urbano "Casilino". L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, due bagni, disimpegni e tre balconi. L'edificazione della borgata risale agli anni 1950, nel periodo della bonifica, sebbene la massima crescita dell'edificazione risale al periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta, in assenza di uno sviluppo pianificato con conseguenti problemi di degrado urbanistico ed edilizio. Ciò ha determinato l'inadeguatezza delle opere di urbanizzazione e la scarsa qualità e disomogeneità delle tipologie edilizie. Negli ultimi anni la zona è stata oggetto di un'accurata pianificazione specifica con prioritari obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte da attuare. L'area è servita dalla linea C della metropolitana di Roma.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 363, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 161.500,00

  Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del "segmento di mercato" cui appartiene l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.
  Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar modo dai dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.
  - Immobile di riferimento: Offerta: Quadrilocale via Camastra, Borghesiana, Roma . Secondo piano

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

senza ascensore – Ristrutturato – 100 mq. commerciali - Prezzo €. 199.000,00
- Immobile di riferimento: Offerta: Quadrilocale via Bronte, Borghesiana, Roma . Secondo piano senza ascensore – Ristrutturato – 90 mq. commerciali - Prezzo €. 239.000,00
- Quotazione OMI - Anno 2023 - Semestre 1 - Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA) - Codice di zona: E19 Microzona: 209 – Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico – Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.400 - Max €/mq 2.000 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.250 - Max €/mq 1.850.
- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: BORGHESIANA-FINOCCHIO – Tipologia prevalente: A Abitazioni di tipo economico – in stabili di 1° fascia - Min €/mq 1.733 - Max €/mq 2.584 – in stabili di fascia media - Min €/mq 1.500 - Max €/mq 2.236 – in stabili di 2° fascia - Min €/mq 1.393 - Max €/mq. 1.944.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Lentini n. 36, interno 4, piano 1	95,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 161.500,00	100,00%	€ 161.500,00
				Valore di stima:	€ 161.500,00

Valore di stima: € 161.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	16000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12800,00	€

Valore finale di stima: **€ 132.700,00**

Riduzione del valore di mercato del 8 % praticata per i costi da affrontare per la definizione del condono edilizio e per la presentazione dell'Accertamento di Conformità a causa delle difformità evidenziate.
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 10%.

LOTTO 2

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Lentini n. 36, piano 2
  Lastrico solare sito in zona "Borghesiana", nel VI Municipio, nel quadrante est, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel settore urbano "Casilino". L'edificazione della borgata risale agli anni 1950, nel periodo della bonifica, sebbene la massima crescita dell'edificazione risale al periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta, in assenza di uno sviluppo pianificato con conseguenti problemi di degrado urbanistico ed edilizio. Ciò ha determinato l'inadeguatezza delle opere di urbanizzazione e la scarsa qualità e disomogeneità delle tipologie edilizie. Negli ultimi anni la zona è stata oggetto di un'accurata ianificazione specifica con prioritari obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte da attuare. L'area è servita dalla linea C della metropolitana di Roma.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 363, Sub. 611, Categoria F5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 32.980,00

  Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del "segmento di mercato" cui appartiene l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.
  Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar modo dai dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.
  - Immobile di riferimento: Offerta: Quadrilocale via Camastra, Borghesiana, Roma . Secondo piano senza ascensore – Ristrutturato – 100 mq. commerciali - Prezzo €. 199.000,00
  - Immobile di riferimento: Offerta: Quadrilocale via Bronte, Borghesiana, Roma . Secondo piano senza ascensore – Ristrutturato – 90 mq. commerciali - Prezzo €. 239.000,00
  - Quotazione OMI - Anno 2023 - Semestre 1 - Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA) - Codice di zona: E19 Microzona: 209 – Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico – Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.400 - Max €/mq 2.000 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.250 - Max €/mq 1.850.
  - Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: BORGHESIANA-FINOCCHIO – Tipologia prevalente: A Abitazioni di tipo economico – in stabili di 1° fascia - Min €/mq 1.733 - Max €/mq 2.584 – in stabili di fascia media - Min €/mq 1.500 - Max €/mq 2.236 – in stabili di 2° fascia - Min €/mq 1.393 - Max €/mq. 1.944.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 2 - Lastrico solare Roma (RM) - Via Lentini n. 36, piano 2	19,40 mq	1.700,00 €/mq	€ 32.980,00	100,00%	€ 32.980,00
				Valore di stima:	€ 32.980,00

Valore di stima: € 32.980,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: **€ 26.980,00**

Riduzione del valore di mercato del 10 % praticata per i costi da affrontare per la definizione del condono edilizio e per la presentazione della planimetria catastale mancante.
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 10%.

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 28/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romeo Teresa

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lentini n. 36, interno 4, piano 1
  Appartamento sito in zona "Borghesiana", nel VI Municipio, nel quadrante est, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel settore urbano "Casilino". L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, due bagni, disimpegni e tre balconi. L'edificazione della borgata risale agli anni 1950, nel periodo della bonifica, sebbene la massima crescita dell'edificazione risale al periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta, in assenza di uno sviluppo pianificato con conseguenti problemi di degrado urbanistico ed edilizio. Ciò ha determinato l'inadeguatezza delle opere di urbanizzazione e la scarsa qualità e disomogeneità delle tipologie edilizie. Negli ultimi anni la zona è stata oggetto di un'accurata pianificazione specifica con prioritari obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte da attuare. L'area è servita dalla linea C della metropolitana di Roma.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 363, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo della Città da ristrutturare", ossia in quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri, nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. - Tessuti nei "Programmi integrati prevalentemente residenziali", e precisamente nel PRINT residenziale mun. VIII n°5 "Borghesiana", regolato dagli articoli n° 51, 52 e 53 delle N.T.A. del P.R.G. Nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a. I cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite sono attuabili tramite intervento indiretto e sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20 delle N.T.A. Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani " del PTPR.

Prezzo base d'asta: **€ 132.700,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Lentini n. 36, piano 2
  Lastrico solare sito in zona "Borghesiana", nel VI Municipio, nel quadrante est, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel settore urbano "Casilino". L'edificazione della borgata risale agli anni 1950, nel periodo della bonifica, sebbene la massima crescita dell'edificazione risale al periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta, in assenza di uno sviluppo pianificato con conseguenti problemi di degrado urbanistico ed edilizio. Ciò ha determinato l'inadeguatezza delle opere di urbanizzazione e la scarsa qualità e disomogeneità delle tipologie edilizie. Negli ultimi anni la zona è stata oggetto di un'accurata ianificazione specifica con prioritari obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte da attuare. L'area è servita dalla linea C della metropolitana di Roma.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 363, Sub. 611, Categoria F5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo della Città da ristrutturare", ossia in quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri, nonché di

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. - Tessuti nei "Programmi integrati prevalentemente residenziali", e precisamente nel PRINT residenziale mun. VIII n°5 "Borghesiana, regolato dagli articoli n° 51, 52 e 53 delle N.T.A. del P.R.G. Nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a. I cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite sono attuabili tramite intervento indiretto e sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20 delle N.T.A. Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani " del PTPR.

Prezzo base d'asta: **€ 26.980,00**

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 977/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lentini n. 36, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 363, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A4	**Superficie**	95,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento sito in zona "Borghesiana", nel VI Municipio, nel quadrante est, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel settore urbano "Casilino". L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, due bagni, disimpegni e tre balconi. L'edificazione della borgata risale agli anni 1950, nel periodo della bonifica, sebbene la massima crescita dell'edificazione risale al periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta, in assenza di uno sviluppo pianificato con conseguenti problemi di degrado urbanistico ed edilizio. Ciò ha determinato l'inadeguatezza delle opere di urbanizzazione e la scarsa qualità e disomogeneità delle tipologie edilizie. Negli ultimi anni la zona è stata oggetto di un'accurata pianificazione specifica con prioritari obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte da attuare. L'area è servita dalla linea C della metropolitana di Roma.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato utilizzato dagli esecutati e dai loro figli: **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.980,00

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lentini n. 36, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 363, Sub. 611, Categoria F5	**Superficie**	19,40 mq
Stato conservativo:	Il lastrico solare si presenta in cattivo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Lastrico solare sito in zona "Borghesiana", nel VI Municipio, nel quadrante est, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel settore urbano "Casilino". L'edificazione della borgata risale agli anni 1950, nel periodo della bonifica, sebbene la massima crescita dell'edificazione risale al periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta, in assenza di uno sviluppo pianificato con conseguenti problemi di degrado urbanistico ed edilizio. Ciò ha determinato l'inadeguatezza delle opere di urbanizzazione e la scarsa qualità e disomogeneità delle tipologie edilizie. Negli ultimi anni la zona è stata oggetto di un'accurata ianificazione specifica con prioritari obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte da attuare. L'area è servita dalla linea C		

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

	della metropolitana di Roma.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato utilizzato dagli esecutati e dai loro figli: **** Omissis ****

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LENTINI N. 36, INTERNO 4, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Roma il 15/03/2010
  Reg. gen. 28323 - Reg. part. 6848
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 180.000,00
  Percentuale interessi: 2,369 %
  Rogante: SELVAGGI BIANCA MARIA
  Data: 09/03/2010
  N° repertorio: 148837
  N° raccolta: 8445
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a Roma il 15/12/2016
  Reg. gen. 141502 - Reg. part. 25653
  Importo: € 234.601,74
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 117.300,87
  Data: 14/12/2016
  N° repertorio: 8720
  N° raccolta: 9716

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma il 20/09/2022
  Reg. gen. 120938 - Reg. part. 85247
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LENTINI N. 36, PIANO 2

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma il 20/09/2022
  Reg. gen. 120938 - Reg. part. 85247

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Firmato Da: ROMEO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9be9baaca09bf9f387e9087e6d4267