
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzarella Tecla, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2020 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
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2020 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 320.932,08	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

All'udienza del 08/04/2022, il sottoscritto Arch. Mazzarella Tecla, con studio in Viale Pinturicchio, 79 - 00196 - Roma (RM), email teclamazzarella@gmail.com, PEC arch.t.mazzarella@pec.archrm.it, Tel. 339 7683612, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2020 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) - Clivo di Cinna 205, interno 8, piano 1-S1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, situata nel signorile quartiere della Balduina in ambiente tranquillo e residenziale ma a pochi passi da tutti i negozi e servizi utili, è un ampio appartamento posto al piano primo di una signorile palazzina in buone condizioni composta da 5 piani in totale e servita da ascensore.

L'appartamento, che gode di tripla esposizione e si presenta in discrete condizioni interne, si compone di: ingresso, corridoio, 4 camere, cucina con balcone verandato e 1 bagno. Tutti gli ambienti sono molto luminosi. Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato dello stabile condominiale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Clivo di Cinna 205, interno 8, piano 1-S1

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)



CONFINI

L'appartamento confina con cortile condominiale, rampa garage, distacco su Clivo di Cinna.

La cantina confina con altra cantina annessa all'unità immobiliare censita al Fg. 368 Part. 1065 sub. 8 (appartamento int. 10), cantina annessa all'unità immobiliare censita al Fg. 368 Part. 1065 sub.3 (appartamento int. 5) corridoio e appartamento interno 2.

Si rileva che nella planimetria catastale dell'appartamento contraddistinto con l'interno 8 è annessa la cantina anch'essa contraddistinta con l'interno n. 8.

Oltre che con l'indicazione in planimetria catastale, la numerazione della cantina è stata accertata anche per forma e posizione dall'analisi dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale dell'intero stabile condominiale.

Si precisa che negli atti di provenienza precedenti la stessa cantina viene però convenzionalmente indicata con numeri diversi, e precisamente con il n. 12, mentre i confinanti vengono indicati con gli interni nn. 11 e 13; tuttavia detta indicazione riportata negli atti di provenienza non è avvalorata da alcun elaborato grafico allegato, né ulteriore documentazione è stata reperita dallo stimatore a seguito delle richieste di accesso dallo stesso effettuate presso l'agenzia del territorio (catasto e conservatoria), nonché dalle indagini presso l'amministrazione condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,15 m	1
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0.2	1,20 mq	307,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				95,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1980 al 20/09/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1065, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 185,00 Piano 1-S1
Dal 20/09/1986 al 08/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1065, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A2



		Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 1.239,50 Piano 1-S1
Dal 08/11/2007 al 28/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1065, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 1.239,50 Piano 1-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1065	6	4	A2	2	6 vani	94 mq	1239,5 €	1-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 3,15 m;
 Esposizione a Nord-ovest e sud/est;
 Struttura del fabbricato: cemento armato;
 Copertura piana praticabile;
 Pareti esterne: tinteggiatura;
 Pareti interne: tinteggiate;
 Pavimentazione interna: marmo e gres porcellanato;
 Infissi esterni: in legno;
 Infissi interni: ante a battente in legno
 Impianti: sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

L'immobile era occupato dal debitore, oggi deceduto. Attualmente l'immobile è stato dissequestrato in favore del custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1980 al 13/05/1980	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/02/1980	10838	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/1980 al 08/11/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	13/05/1980	1106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/06/1980	38756	29525
		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;

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata, che le ha acquistate:

a) Per la quota dei 10/12 da ***** per la quota dei 2/12 in piena proprietà e ***** per la quota dei 8/12 in nuda proprietà con riserva di usufrutto con atto di compravendita trascritto in data 3/06/1980 formalità n. 29525. Si rileva ricongiungimento del diritto di usufrutto del 8/11/2007 per decesso del signor ***** in data 8/11/2007.



b) Per la quota dei 2/12 per successione legittima in morte ***** (proprietaria di 1/2).
trascritta in data 25/02/1980 formalità n. 10838

- Accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 17/12/2021 formalità n. 113172.

Ai dante causa ***** e ***** le rispettive quote erano pervenute per successione legittima per
successione in morte (proprietaria di 1/2) trascritta in data 25/02/1980 formalità n. 10838

- Accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 17/12/2021 formalità n. 113172.

Alla dante causa ***** la quota di 1/2 pervenne da ***** per atto di assegnazione trascritto
in data 16/04/1956 formalità n. 15284.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 13/10/2004
Reg. gen. 1221988 - Reg. part. 31535
Importo: € 73.062,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.981,90
N° repertorio: 7961/1986
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 29/01/2010
Reg. gen. 9764 - Reg. part. 1803
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.796,36
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 21/05/2015
Reg. gen. 49952 - Reg. part. 7844
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.086,72
Note: Annotata di cessione in favore di **** Omissis **** con formalità 7433 del 2/05/2016.
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 74332 - Reg. part. 12334
Importo: € 1.075.598,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 537.799,02
Data: 09/07/2015



N° repertorio: 1428
N° raccolta: 8015

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 29/12/2004
Reg. gen. 162854 - Reg. part. 105691
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 18/02/2020
Reg. gen. 17635 - Reg. part. 12713
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

N.B. vi è anche un pignoramento successivo promosso dal **** Omissis ****, non riunito perché oggetto di rinuncia e di estinzione in data 6/04/2021 (RGE 48/2021).

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006

Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1 (Art.44, Art.45 e Art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione)

PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.

Visionando il fascicolo relativo all'immobile presente presso l'Archivio Progetti del IX Dipartimento del Comune di Roma (contrassegnato con il nr 40660 del 1958) è stato accertato che lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato con Licenza Edilizia n. 424 del 03.03.1952 (Allegato n.4) rilasciata su progetto del 1950 (allegato 4a) e variante del 1952 approvata dalla Commissione edilizia il 21 febbraio 1952 (allegato 4b). Per l'intero fabbricato è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n.181 del 05/04/1952 (Allegato n.5).

Dalla consultazione dello stesso fascicolo progettuale prima richiamato è emersa poi l'esistenza di un



"sottofascicolo" che sembra si riferisca ad a un progetto di consolidamento presentato dalla ***** per cedimenti strutturali, e ciò si desume dal fatto che in alcuni documenti presenti è citato espressamente il rilascio della Licenza n. 1259 del 1957 relativa ad autorizzazione per ampliamento dei balconi e a una modifica del piano cantine (si cita, ad esempio, la istanza della ***** del 06.10.1958 e bozza risposta del Comune - Allegato 4c).

Tuttavia i documenti che si riferiscono a tale procedimento sono frammentari, confusi, disposti senza un ordine cronologico e di continuità ma, soprattutto, sono privi dei necessari elaborati progettuali. La scrivente Ctu con istanza del 18.07.2023 richiedeva prontamente al Comune di Roma ulteriori approfondimenti sui documenti mancanti. Con nota del 26/07/2023 l'archivio Progetti si limitava a rilasciare l'Attestazione di irreperibilità degli stessi (Allegato n. 10).

Con nota del 21.07.2023, il Comune di Roma-Direzione edilizia-Ufficio Archivio-comunicava alla scrivente che il documento relativo alla licenza edilizia nr 1259 del 1957 non era reperibile, al fine di rilasciarne la copia richiesta, e per di più il numero indicato nei loro archivi era abbinato ad un altro indirizzo (Allegato 4d).

Di conseguenza, si può affermare che non vi è alcuna certezza su quanto autorizzato con la citata licenza nr.1259 del 1957.

Quindi, attualmente l'immobile non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio visionato e presumibilmente nemmeno all'ultimo titolo non reperito.

Si aggiunga tuttavia che:

in data 09.04.1986 - Prot. *****.***** , allora proprietario, ha presentato domanda di sanatoria (Allegato n.6).

Tale domanda è finalizzata alla regolarizzazione in sanatoria di 1) ampliamento di superficie del balcone per mq 3,77; 2) chiusura dello stesso con struttura fissa in alluminio e vetro; 3) spostamento interno di tramezzo per ampliare la cucina e spostamento della porta di accesso alla sala pranzo. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Condono risultano corrisposti gli importi richiesti (lire 102.000 per oblazione), non risultano emessi provvedimenti di diniego, ed è stato effettuato l'accatastamento dell'immobile, ma l'iter istruttorio non è ancora concluso.

A tal proposito si evidenzia che al momento del rilascio della concessione in sanatoria saranno richieste compensazioni economiche degli oneri già corrisposti. Per le domande di condono complete della documentazione obbligatoria prevista per legge l'importo sarà perfezionato sulla base della dichiarazione asseverata redatta da un tecnico incaricato. In seguito saranno poi comunicate, entro 30 giorni, le somme dovute a conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori, con contestuale indicazione dei termini perentori per effettuare i versamenti dovuti. Da un calcolo effettuato dalla scrivente la somma relativa al rilascio della concessione in sanatoria, calcolato a norma della Deliberazione Consiglio Comunale 15 novembre 1996 n. 214 che determina il contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione tabellando i parametri in base al tipo di zona omogenea di PRG, alla densità territoriale prevista dallo strumento urbanistico e al tipo di abuso realizzato, ammonta a euro 4.000 oltre al compenso per il tecnico incaricato stimabile circa 1.500 euro.

Si precisa, inoltre, che la sopracitata abitabilità dovrà essere aggiornata a seguito di rilascio della concessione in sanatoria relativa alla domanda di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Nell'immobile è stata riscontrata la presenza di una caldaia autonoma ma non è stato reperito il libretto dell'impianto.

L'immobile presenta serramenti costituiti da telaio ligneo e lastre di vetro singolo e sviluppa una superficie utile riscaldata di 116.93 mq ed il volume lordo riscaldato è risultato essere pari a 523,66 m cubi.

La superficie lorda disperdente è costituita dalle pareti, ampie finestre verso l'esterno e soprattutto la veranda sul balcone. Si è provveduto quindi ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione in oggetto (Allegato n.11). Dal calcolo eseguito è emerso che il bene ricade in Classe G con un indice di EPgl, nren di 215,84 kWh/mq anno. Il bene è prioritariamente efficientabile procedendo alla sostituzione degli infissi. Non essendo stato disponibile il libretto degli impianti con il relativo rapporto di controllo aggiornato secondo le tempistiche di legge, non è stato possibile inoltrare l'attestato prodotto alla Regione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 670,00

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) - Clivo di Cinna 205, interno 8, piano 1-S1
L'unità immobiliare, situata nel signorile quartiere della Balduina in ambiente tranquillo e residenziale ma a pochi passi da tutti i negozi e servizi utili, è un ampio appartamento posto al piano primo di una signorile palazzina in buone condizioni composta da 5 piani in totale e servita da ascensore. L'appartamento, che gode di tripla esposizione e si presenta in discrete condizioni interne, si compone di: ingresso, corridoio, 4 camere, cucina con balcone verandato e 1 bagno. Tutti gli ambienti sono molto luminosi. Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato dello stabile condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1065, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 380.800,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza



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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Clivo di Cinna 205, interno 8, piano 1-S1	95,20 mq	4.000,00 €/mq	€ 380.800,00	100,00%	€ 380.800,00
				Valore di stima:	€ 380.800,00

Valore di stima: € 380.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€
Spese condominiali insolute	16287,92	€

Valore finale di stima: € 320.932,08

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



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 24/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzarella Tecla

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - Planimetria
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ Concessione edilizia - Licenza 424-1952
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità 181-1952
- ✓ Altri allegati - Domanda di condono
- ✓ Altri allegati - Oneri condominiali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Progetto 1950
- ✓ Altri allegati - Variante 1952
- ✓ Altri allegati - Documenti progetto consolidamento
- ✓ Altri allegati - Risposta Archivio Licenza edilizia
- ✓ Altri allegati - Attestazione irreperibilità prog. 40660-58
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 23/08/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Clivo di Cinna 205, interno 8, piano 1-S1
L'unità immobiliare, situata nel signorile quartiere della Balduina in ambiente tranquillo e residenziale ma a pochi passi da tutti i negozi e servizi utili, è un ampio appartamento posto al piano primo di una signorile palazzina in buone condizioni composta da 5 piani in totale e servita da ascensore. L'appartamento, che gode di tripla esposizione e si presenta in discrete condizioni interne, si compone di: ingresso, corridoio, 4 camere, cucina con balcone verandato e 1 bagno. Tutti gli ambienti sono molto luminosi. Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato dello stabile condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1065, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006 Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1 (Art.44, Art.45 e Art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione) PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione)

Prezzo base d'asta: € 320.932,08



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 320.932,08

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Clivo di Cinna 205, interno 8, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1065, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	95,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare, situata nel signorile quartiere della Balduina in ambiente tranquillo e residenziale ma a pochi passi da tutti i negozi e servizi utili, è un ampio appartamento posto al piano primo di una signorile palazzina in buone condizioni composta da 5 piani in totale e servita da ascensore. L'appartamento, che gode di tripla esposizione e si presenta in discrete condizioni interne, si compone di: ingresso, corridoio, 4 camere, cucina con balcone verandato e 1 bagno. Tutti gli ambienti sono molto luminosi. Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato dello stabile condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 13/10/2004
Reg. gen. 1221988 - Reg. part. 31535
Importo: € 73.062,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.981,90
N° repertorio: 7961/1986
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 29/01/2010
Reg. gen. 9764 - Reg. part. 1803
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.796,36
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 21/05/2015
Reg. gen. 49952 - Reg. part. 7844
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.086,72
Note: Annotata di cessione in favore di*****
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 74332 - Reg. part. 12334
Importo: € 1.075.598,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 537.799,02
Data: 09/07/2015
N° repertorio: 1428
N° raccolta: 8015
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 18/02/2020
Reg. gen. 17635 - Reg. part. 12713
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

con formalità 7433 del 2/05/2016.

