
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 745/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	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
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 745/2021 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 345.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 12/04/2022, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in via Laurentina 3n - 00142 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, Tel. 3403753541, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2022 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 GUGLIELMO RONDELET n. 151, interno 3, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41°47'10.5"N 12°31'37.9"E)

DESCRIZIONE

Appartamento con accesso da via Guglielmo Rondelet 151, al piano primo e secondo, facente parte di un villino trifamiliare, località Castel di Leva, nel Municipio IX a Roma.

Castel di Leva sorge al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Laurentina ad OVEST, la via Ardeatina ad EST ed il Grande Raccordo Anulare a NORD.

L'appartamento, posto al piano primo e secondo, con accesso attraverso un vialetto comune ed un corpo scala, è catastalmente costituito da un soggiorno, una cucina, un corridoio, un bagno, un ripostiglio, due camere e due balconi al piano primo; una soffitta ed un piccolo balcone al piano secondo.

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.

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.

Gli esecutati sono titolari del diritto di piena proprietà per 1/2 ciascuno in forza di atto di divisione del 16/12/1989, rep. 66361 racc. 13155, rogante notaio **** Omissis **** in Roma, registrato a Roma il 28/12/1989 al n. 64549 serie 1V, trascritto a Roma 1 il 29/12/1989 al n. 68445 (All. 01).

CONFINI

L'appartamento confina a NORD con distacco su corte comune e via Guglielmo Rondelet, ad OVEST con distacco su particella 2142, a SUD con distacco su particelle 7058 e 5355, ad EST con sub 1 e 4 (All. 02).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	24,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	4,00 mq	0,1	0,40 mq	0,00 m	2
Soffitta	78,00 mq	92,00 mq	0,5	46,00 mq	1,95 m	2
Totale superficie convenzionale:				176,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,90 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è comodamente divisibile in natura in quanto la superficie netta permette di poter generare due unità immobiliari con un minimo di 38 m2, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento generale edilizio del comune di Roma", ed è provvisto di due accessi separati.

L'immobile inoltre è attualmente diviso in 3 unità distinte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1989 al 12/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 889, Part. 2115, Sub. 5, Zc. 6 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 12/02/2004 al 21/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 889, Part. 2115, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 185 m ² Totale: escluse aree scoperte: 177 mq Rendita € 976,12 Piano 1-2

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 889, particella 2115 (All. 03).

Si tratta di un appartamento sito in Roma, via Assoro, 99 - 00133, catastalmente costituito da un soggiorno, una cucina, un corridoio, un bagno, un ripostiglio, due camere e due balconi al piano primo; una soffitta ed un piccolo balcone al piano secondo.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 889, Particella 2115, Subalterno 5, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie totale 185 m², totale escluse aree scoperte: 177 m², rendita € 976,12 (All. 04).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	889	2115	5	6	A2	5	7 vani	Totale: 185 m ² Totale: escluse aree scoperte: 177 mq	976,1 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 05).

L'immobile si presenta di fatto diviso in 3 unità distinte, con tre accessi separati, due dal vano scala, il terzo dal corpo scala esterno. Oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, sono state aperte diverse finestre che dovranno essere regolarizzate tramite una pratica di ristrutturazione edilizia.

L'immobile così come oggi frazionato di fatto dovrà essere ripristinato allo stato originario.

PRECISAZIONI

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

PATTI

Al momento dei sopralluoghi del 15/06/2022 e del 16/11/2023 (All. 06) l'immobile risultava nelle disponibilità degli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate alla struttura del fabbricato, la sua copertura, le recinzioni esterne, la corte ed il viale di accesso al corpo scala, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui si trova il bene oggetto del pignoramento è un fabbricato composto da un corpo di fabbrica, costituito da 3 piani fuori terra, in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 07).

Le strutture verticali, orizzontali e la copertura dell'edificio sono in cemento armato e latero-cemento. Le facciate esterne sono rivestite di intonaco e tinteggiatura. Il tetto è a falde.

L'immobile residenziale (All. 08), sito al piano primo e secondo con accesso attraverso un vialetto comune ed un corpo scala, è catastalmente costituito da un soggiorno, una cucina, un corridoio, un bagno, un ripostiglio, due camere e due balconi al piano primo; una soffitta ed un piccolo balcone al piano secondo.

Le finestre sono rivolte verso tutti i punti cardinali con affaccio sul vialetto e cortile comune.

Gli infissi esterni in alluminio, interni in legno tamburato; i pavimenti in gres porcellanato. Alle pareti tinteggiatura e rivestimenti in ceramica nel bagno.

Lo stato di finitura e manutenzione è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi del 15/06/2022 e del 16/11/2023 (All. 06) l'immobile risultava nelle disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1989 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ##Giuseppe Pensabene Perez##	16/12/1989	66361	13155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/12/1989		68445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	28/12/1989	64549	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 24/04/2004
Reg. gen. 41256 - Reg. part. 9952
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 16/07/2021
Reg. gen. 95210 - Reg. part. 66239
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 06/07/2022 (All. 09).

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Guglielmo Rondelet 151 - 00134 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 26 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.26: Città da Ristrutturare - Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; fuori dal perimetro del Piano Particolareggiato di zona O n. 47 "Poggetto";
- Rete Ecologica 4.11, foglio XI: Aree interessate da nuovi interventi - Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; Acque - Reticolo idrografico principale D.Lgs n. 490/99;
- Carta per la qualità G1.26: Nessuna prescrizione;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, tav. A 29_387: "Paesaggio degli insediamenti urbani" - "Coste Marine, Lacuali e Corsi d'Acqua";
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, tav. B 29_387: "Aree urbanizzate del PTPR" - "Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

L'immobile, di cui l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte, è stato eseguito in assenza di titolo edilizio nel 1982. Per la regolarizzazione sono state presentate diverse domande di condono:

- Domanda di condono 87/134053/0 del 21/05/1987 (All. 10) a nome , per nuova costruzione ad uso residenziale e non residenziale, che ha ottenuto concessione n. 277939 del 19/04/2002 (All. 11);
- Domanda di condono 87/106129/0 del 10/03/1986 (All. 12) a nome , per nuova costruzione ad uso industriale artigianale, con successiva richiesta di annullamento nella successiva domanda di condono 0_21769_0. All'ordinanza di demolizione trascritta da parte del Comune di Roma in data 23 Dicembre 1981 al n. 64212 di formalità ha fatto seguito la relativa revoca di cui al protocollo 874 del 4 Luglio 1989 ed essa risulta ad oggi cancellata, in quanto l'immobile risultava già oggetto di domanda di condono 87/134053/0 del 21/05/1987, ai sensi della L. 47/85;
- Domanda di condono 0_21769_0 del 22/02/1995 (All. 13) per ampliamento ad uso residenziale a nome , ancora in fase di lavorazione;
- Domanda di condono 0_21820_0 del 22/02/1995 (All. 14) per ampliamento e nuova costruzione ad uso residenziale a nome , ancora in fase di lavorazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Ad oggi lo stato di fatto dell'immobile (All. 15) non corrisponde ai titoli edilizi ed alla planimetria catastale descritti in precedenza.

Nello specifico l'immobile è attualmente diviso in 3 unità distinte, con tre accessi separati, due dal vano scala, il terzo dal corpo scala esterno, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, ed all'apertura di diverse finestre.

Per valutare se tali incongruenze avessero o meno ottenuto titolo edilizio è stato effettuato un accesso agli atti presso gli uffici del Municipio IX di Roma (All. 16) con esito negativo.

Tali incongruenze verranno dunque considerate illegittime e dovranno essere regolarizzate tramite una pratica di ristrutturazione edilizia.

L'immobile così come oggi frazionato di fatto dovrà essere ripristinato allo stato originario.

Per tali ragioni lo scrivente ritiene di detrarre dal valore di stima la cifra orientativa di € 15.000.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. 17) l'immobile è in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

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 GUGLIELMO RONDELET n. 151, interno 3, piano 1-2

Appartamento con accesso da via Guglielmo Rondelet 151, al piano primo e secondo, facente parte di un villino trifamiliare, località Castel di Leva, nel Municipio IX a Roma. Castel di Leva sorge al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Laurentina ad OVEST, la via Ardeatina ad EST ed il Grande Raccordo Anulare a NORD. L'appartamento, posto al piano primo e secondo, con accesso attraverso un vialetto comune ed un corpo scala, è catastalmente costituito da un soggiorno, una cucina, un corridoio, un bagno, un ripostiglio, due camere e due balconi al piano primo; una soffitta ed un piccolo balcone al piano secondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 2115, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 424.560,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso abitazione, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale. Per la zona di interesse codice E157 - Suburbana/CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA), microzona 174, aggiornati al primo semestre 2023 (All. 18), per l'appartamento, accatastato in categoria A/2, abitazioni di tipo civile, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 2.250 e 3.200 €/m².

Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al primo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 19) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: appartamenti nelle immediate vicinanze di via Guglielmo Rondelet, stato manutentivo buono/discreto, taglio 110-190 m², valore medio circa 2.232,00 €/m².

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K. Il Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m² rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$. Nel caso in esame: K1=0,3; K2=0,4; K=0,375. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $2.250 + (3.200 - 2.250) \times 0,375 = 2.606,25$ €/m².

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità.

Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 2.250 – 3.200 €/m²; MERCATO IMMOBILIARE 2.232,00 €/m²; VALORE NORMALE UNITARIO 2.606,25 €/m².

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità indipendente, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, e dal confronto con la ricerca di mercato effettuata, il valore normale unitario verrà arrotondato per difetto a 2.400,00 €/m².

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: 176,90 m² x 2.400,00 €/m² = 424.560,00 €/m².

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA GUGLIELMO RONDELET n. 151, interno 3, piano 1-2	176,90 mq	2.400,00 €/mq	€ 424.560,00	100,00%	€ 424.560,00
				Valore di stima:	€ 424.560,00

Valore di stima: € 424.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 345.000,00

Dal capitolo della regolarità edilizia si evince come i costi per la regolarizzazione ed il ripristino allo stato di fatto dell'immobile ammontino a circa 15.000 €.

Vista l'incertezza dovuta alle domande di condono ancora in fase di definizione lo scrivente ritiene di dover applicare un ulteriore deprezzamento per mancanza di garanzia pari al 15% del valore dell'immobile.

Sottraendo tali cifre al valore di partenza si ottiene un valore finale di stima pari a 424.560,00 - 15.000,00 -

15% = 345.876,00 €, arrotondabile prudenzialmente per difetto ad € 345.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene ci siano ulteriori riserve o particolarità da segnalare.

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 02/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romoli Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto divisione (Aggiornamento al 16/12/1989)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 889 Part 2115 Sub 5 (Aggiornamento al 21/04/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLN_FGL 889 PART 2115 SUB 5 (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 15/11/2023)
- ✓ N° 7 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 8 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/11/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 06/07/2022)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Domanda condono 87_134053_0 (Aggiornamento al 21/05/1987)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 19/04/2022)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Domanda condono 87_106129_0 (Aggiornamento al 11/05/1987)
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Domanda condono 0_21769_0 (Aggiornamento al 22/02/1995)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Domanda condono 0_21820_0 (Aggiornamento al 22/02/1995)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Stato di fatto (Aggiornamento al 15/11/2023)

- ✓ N° 16 Altri allegati - Accesso atti Municipio IX CTU EEII 745_2021 (Aggiornamento al 18/08/2022)
- ✓ N° 17 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ricerca di mercato (Aggiornamento al 25/11/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO RONDELET n. 151, interno 3, piano 1-2

Appartamento con accesso da via Guglielmo Rondelet 151, al piano primo e secondo, facente parte di un villino trifamiliare, località Castel di Leva, nel Municipio IX a Roma. Castel di Leva sorge al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Laurentina ad OVEST, la via Ardeatina ad EST ed il Grande Raccordo Anulare a NORD. L'appartamento, posto al piano primo e secondo, con accesso attraverso un vialetto comune ed un corpo scala, è catastalmente costituito da un soggiorno, una cucina, un corridoio, un bagno, un ripostiglio, due camere e due balconi al piano primo; una soffitta ed un piccolo balcone al piano secondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 2115, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Guglielmo Rondelet 151 - 00134 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 26 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.26: Città da Ristrutturare - Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; fuori dal perimetro del Piano Particolareggiato di zona O n. 47 "Poggetto"; - Rete Ecologica 4.11, foglio XI: Aree interessate da nuovi interventi - Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; Acque - Reticolo idrografico principale D.Lgs n. 490/99; - Carta per la qualità G1.26: Nessuna prescrizione; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, tav. A 29_387: "Paesaggio degli insediamenti urbani" - "Coste Marine, Lacuali e Corsi d'Acqua"; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, tav. B 29_387: "Aree urbanizzate del PTPR" - "Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua".

Prezzo base d'asta: € 345.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 745/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 345.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GUGLIELMO RONDELET n. 151, interno 3, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 2115, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	176,90 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento con accesso da via Guglielmo Rondelet 151, al piano primo e secondo, facente parte di un villino trifamiliare, località Castel di Leva, nel Municipio IX a Roma. Castel di Leva sorge al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Laurentina ad OVEST, la via Ardeatina ad EST ed il Grande Raccordo Anulare a NORD. L'appartamento, posto al piano primo e secondo, con accesso attraverso un vialetto comune ed un corpo scala, è catastalmente costituito da un soggiorno, una cucina, un corridoio, un bagno, un ripostiglio, due camere e due balconi al piano primo; una soffitta ed un piccolo balcone al piano secondo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dei sopralluoghi del 15/06/2022 e del 16/11/2023 (All. 06) l'immobile risultava nelle disponibilità degli esecutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 24/04/2004
Reg. gen. 41256 - Reg. part. 9952
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 16/07/2021
Reg. gen. 95210 - Reg. part. 66239
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura