
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tattoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

INCARICO

All'udienza del 06/05/2024, il sottoscritto Ing. Tattoli Alessandro, con studio in Via delle Alpi, 27 - 00198 - Roma (RM), email alessandro.tattoli@gmail.com, PEC alessandro.tattoli@pec.ording.roma.it, Tel. 06 8540480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Clemente IX, 80, scala B, interno 6A, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno N°6/A sita al piano 2, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, due camere da letto, un bagno un disimpegno ed un balcone. Si evidenzia che nel salone, con dei pannelli leggeri, è stato ricavato un piccolo ambiente separato all'interno del quale è stato collocato un letto.

Si accede all'immobile dal civico n°80 di via Clemente IX che immette nel giardino condominiale dal quale si accede all'androne condominiale ed alla scala/ascensore condominiale (Fotografie in allegato N°4).

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Clemente IX, 80, scala B, interno 6A, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 comunione legale dei beni.

L'immobile risulta, per la quota di 1/1 di piena proprietà, di coniugi **** Omissis **** in regime di comunione legale a loro pervenuto per acquisto dalla società **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita per notar GIAMPIETRO FERNANDO ROSARIO del 29/10/2020, rep. 19010/14889, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 addì 02/11/2020 ai nn.110499/75664 (Relazione Notarile in Allegato N°6 – Atto di provenienza in Allegato N°7).

CONFINI

L'immobile confina con distacco verso altri fabbricati per due lati, appartamento interno 6/B, salvo altri (Atto di provenienza in allegato N°7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	57,70 mq	1	57,70 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,3	2,10 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				59,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare si compone di un ambiente principale con angolo cottura, due camere da letto, un bagno un disimpegno ed un balcone. Si evidenzia che nel salone, con dei pannelli leggeri, è stato ricavato un piccolo ambiente separato all'interno del quale è stato collocato un letto. L'altezza del soffitto è di circa 3 m. Il tutto per una superficie commerciale complessiva interna di circa 57,7 mq ed esterna di 7 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/2003 al 22/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 354, Part. 1269, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.193,02 Piano 2
Dal 22/02/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 354, Part. 1269, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.193,02 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 354, Part. 1269, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale 116 mq, escluse aree esterne 109 mq Rendita € 1.193,02 Piano 2
Dal 13/07/2020 al 29/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 354, Part. 1269, Sub. 503, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale 58 mq, escluse aree esterne 56 mq Rendita € 759,19 Piano 2
Dal 29/10/2020 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 354, Part. 1269, Sub. 503, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Totale 58 mq, escluse aree esterne 56 mq Rendita € 759,11 Piano 2

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

- Dal 03/02/2003: Foglio 354, Particella 1269, Sub 6, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 1.193,02, Via Clemente IX, 80 Scala B, Int. 6, Piano 2;
**** Omissis ****;
- Dal 22/02/2007: Foglio 354, Particella 1269, Sub 6, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 1.193,02, Via Clemente IX, 80 Scala B, Int. 6, Piano 2;
**** Omissis ****;
- Dal 09/11/2015: Foglio 354, Particella 1269, Sub 6, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 116 mq, Superficie Catastale escluse aree esterne 109 mq, Rendita Euro 1.193,02, Via Clemente IX, 80 Scala B, Int. 6, Piano 2;
**** Omissis ****;
- Dal 13/07/2020: Foglio 354, Particella 1269, Sub 503, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 58 mq, Superficie Catastale escluse aree esterne 56 mq, Rendita Euro 759,19, Via Clemente IX, 80 Scala B, Int. 6A, Piano 2;
**** Omissis ****;
- Dal 29/10/2020: Foglio 354, Particella 1269, Sub 503, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 58 mq, Superficie Catastale escluse aree esterne 56 mq, Rendita Euro

759,19, Via Clemente IX, 80 Scala B, Int. 6A, Piano 2;
**** Omissis ****
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	354	1269	503	5	A2	3	3,5	Totale 58 mq, escluse aree esterne 56 mq	759,11 €	2	

Corrispondenza catastale

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) Foglio 354, Particella 1269, Sub 503, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 58 mq, Superficie Catastale escluse aree esterne 56 mq, Rendita Euro 759,19, Via Clemente IX, 80 Scala B, Int. 6A, Piano 2, **** Omissis ****;
Relativamente alla planimetria catastale si rileva la presenza di un piccolo ambiente realizzato nel salone con pannelli leggeri.

PRECISAZIONI

L'immobile nasce dal frazionamento di una precedente unità immobiliare (Int. 6 – SUB 6) in due appartamenti aventi un'area comune di accesso.

PATTI

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo era in un discreto stato di conservazione. Si evidenzia nel salone la realizzazione, con pannelli leggeri e facilmente rimovibili, di un piccolo ambiente separato nel quale è stato inserito un letto. Si stima un costo per l'attività di rimozione di circa € 1.500,00 + IVA per un totale di € 1.830,00.

Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

PARTI COMUNI

Il Condominio è composto di due palazzine site in Roma, Via Clemente IX n. 80 di cui costituiscono parti comuni di tutti i condomini gli elementi riportati nei seguenti articoli 1 e 2 del Regolamento di Condominio.

ART. 1 -Costituiscono proprietà comuni di tutti i condomini

a)l'area su cui insistono i due fabbricati costituiti da piano interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, copertura.

b)L'area scoperta (fatta eccezione di quella di proprietà esclusiva degli appartamenti al piano terra e del magazzino al piano terraneo) che è destinata ad accesso ai singoli fabbricati, e funge da cortile.

c)Le fondazioni e le strutture portanti verticali.

d)i lastrici solari il cui uso non sia riservato esclusivamente ai singoli condomini;

e)gli androni, le scale, i pianerottoli ed i corridoi al piano scantinato con esclusione del pianerottolo, corridoio ed ultima rampa delle scale sottostante il fabbricato contraddistinto come "scalaA" che è di proprietà esclusiva del locale magazzino, sito al piano terraneo.

f) il locale lavatoio con annesso locale stenditoio.

g)Le tubazioni di andata e ritorno per il raccordo degli elementi radianti e la relativa centrale del termosifone con i suoi impianti, gli impianti per la distribuzione del gas, dell'acqua, e dell'energia elettrica fino al punto di diramazione nei locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini e qualsiasi altro manufatto o installazione che serve all'uso ed al godimento comune, le fognature verticali ed orizzontali, compreso il collegamento con la fognatura comunale.

ART. 2 - È comune ai condomini delle singole scale la cabina dell'ascensore, ed il relativo impianto, inclusa la cabina elettrica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione, con riferimento al Certificato di Collaudo (Allegato N°17), è stato realizzato come di seguito descritto:

"Trattasi di un fabbricato ad uso di civile abitazione

Le fondazioni sono state eseguite a plinto sotto i pilastri e poggiano su pali trivellati.

Le strutture portanti verticali, sono costituite da pilastri in cemento armato interrotti alla quota dei solai da travi pure in cemento armato.

I solai sono del tipo Excelsior gettato in opera ed hanno spessore di cm. 18 con travetti di calcestruzzo posti ad un interasse di cm. 48.

La scala è del tipo a sbalzo in cemento armato”.
L’immobile è esposto a Sud-Ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 15 luglio 2024, l’immobile risultava essere nella disponibilità degli esecutati così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/2003 al 22/02/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FALCIONI LUCA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2007 al 29/10/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FALCIONI LUCA	22/02/2007	26443	5885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	14/03/2007	52703	17461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2020	**** Omissis ****	Compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIAMPIETRO FERNANDO ROSARIO	29/10/2020	19010	14889
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	02/11/2020	110499	75664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile (Relazione Notarile in Allegato N°6):

-“risulta di proprietà dei coniugi **** Omissis **** a loro pervenuto per acquisto dalla società con sede in , in virtù di atto di compravendita per notar GIAMPIETRO FERNANDO ROSARIO del 29/10/2020, rep. 19010/14889, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 addì 02/11/2020 ai nn.110499/75664;
-alla suindicata l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.354 p.la 1269 sub. 6 è pervenuto per acquisto da **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita per notar FALCIONI LUCA del 22/02/2007, rep. 26443/5885, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 addì 14/03/2007 ai nn.52703/17461;
-alla suindicata **** Omissis **** quanto sopra è pervenuto per donazione da **** Omissis ****, in virtù di atto di donazione accettata per notar FALCIONI LUCA del rep. , trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 addì ai nn.”.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Conservatoria di Roma 1 il 02/11/2020
Reg. gen. 110503 - Reg. part. 19560
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 205.000,00

Trascrizioni

- • **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Conservatoria di Roma 1 il 03/04/2023
Reg. gen. 41430 - Reg. part. 29592
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'immobile "a tutto il 03/04/2023 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 03/04/2023 ai nn.41430/29592 emesso dal Tribunale di ROMA e notificato il 10/02/2023 contro **** Omissis **** a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Roma 1 il 02/11/2020 ai nn.110503/19560 atto notarile pubblico per notar GIAMPIETRO FERNANDO ROSARIO (ROMA) del 29/10/2020, rep.19011/14890, per EURO 410.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 205.000,00 contro **** Omissis **** a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto" (Relazione Notarile in Allegato N°6).

NORMATIVA URBANISTICA

PRG: Secondo il nuovo PRG di Roma approvato con DCC n.18 del 12/02/08 l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica:

Legenda Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE: Sistema insediativo – Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51 - Art.52 - Art.53

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevvecchia - Primavalle – Città da ristrutturare

MUNICIPIO: XIV

Carta qualità: nulla

Rete ecologica: nulla

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il progetto del fabbricato è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma in data 04 aprile 1961 e dal sindaco in data 12 aprile 1961 con n°16262 (Allegati N°13-14-15-16-17). Successivamente è stata rilasciata la licenza edilizia n°1042 in data 13 settembre 1961 (Allegato N°11).

Successivamente, come riportato nell'atto di provenienza, si evidenzia:

- “che per il frazionamento dell'originario subalterno 6 (sei) in due distinte unità immobiliari (subalterni 503 e 504) e per conseguente diversa distribuzione degli spazi interni è stata presentata al Comune di Roma - Municipio 14 (ex Municipio XIX) - una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 6,

comma 2, lettere a) e e-bis), del D.P.R. 380/2001, in data 20 febbraio 2020 protocollo CT 2020/21383 e successiva variante in data 13 luglio 2020 protocollo numero CT 2020/64922;

•che la comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale è stata presentata al predetto Ente in data 16 luglio 2020 protocollo numero CT 2020/66290”

APE allegata all'atto di provenienza (Allegato N°7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica (dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione), quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Allegato N°9), tutti gli obblighi e vincoli, riportati anche nell'atto di provenienza (Allegato N°7) e a tutti gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione degli atti d'obbligo da parte del costruttore al momento dell'edificazione (Allegato N°17).

Con riferimento allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali trasmesso dall'amministratore, alla data del 02/01/2025 risultano debiti verso il Condominio per 2.708,67.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto dell'esecuzione è un unico immobile articolato su un unico livello che costituisce un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Clemente IX, 80, scala B, interno 6A, piano 2
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in

Allegato N°2) identificata con l'interno N°6/A sita al piano 2, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, due camere da letto, un bagno un disimpegno ed un balcone. Si evidenzia che nel salone, con dei pannelli leggeri, è stato ricavato un piccolo ambiente separato all'interno del quale è stato collocato un letto. Si accede all'immobile dal civico n°80 di via Clemente IX che immette nel giardino condominiale dal quale si accede all'androne condominiale ed alla scala/ascensore condominiale (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 354, Part. 1269, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 191.360,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2024 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 3.200,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie Equivalente: mq 57,7 interni + mq 7 di terrazzo x 0,3 = 59,80 mq

Stima: mq. 59,80 x (€ : mq) 3.200,00 = € 191.360,00

Considerando una riduzione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ex art. 568 c.p.c., pari a: € 19.136,00 ed i costi per la demolizione del manufatto realizzato nel salone pari a circa € 1.830,00 si ha un valore di stima di € 170.394,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Clemente IX, 80, scala B, interno 6A, piano 2	59,80 mq	3.200,00 €/mq	€ 191.360,00	100,00%	€ 191.360,00
Valore di stima:					€ 191.360,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 29/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tattoli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato N°1. Visura catastale per attualità
- ✓ Estratti di mappa - Allegato N°2. Estratto di Mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato N°3. Planimetrie catastali
- ✓ Foto - Allegato N°4. Servizio fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato N°5. Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato N°6. Relazione Notarile
- ✓ Atto di provenienza - Allegato N°7. Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato N°8. Risposta Beni architettonici
- ✓ Altri allegati - Allegato N°9. Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Allegato N°10. Stato dei pagamenti
- ✓ Concessione edilizia - Allegato N°11. Concessione Edilizia
- ✓ Altri allegati - Allegato N°12. CILA
- ✓ Altri allegati - Allegato N°13. Frontespizio Progetto
- ✓ Altri allegati - Allegato N°14. Relazione di Abitabilità
- ✓ Altri allegati - Allegato N°15. Progetto originario
- ✓ Altri allegati - Allegato N°16. Rapporto di progetto
- ✓ Altri allegati - Allegato N°17. Documenti Vari (Atti d'Obbligo)
- ✓ Altri allegati - Allegato N°18. Visura PRG
- ✓ Altri allegati - Allegato N°19. Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Allegato N°20. Relazione in versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Clemente IX, 80, scala B, interno 6A, piano 2
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno N°6/A sita al piano 2, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, due camere da letto, un bagno un disimpegno ed un balcone. Si evidenzia che nel salone, con dei pannelli leggeri, è stato ricavato un piccolo ambiente separato all'interno del quale è stato collocato un letto. Si accede all'immobile dal civico n°80 di via Clemente IX che immette nel giardino condominiale dal quale si accede all'androne condominiale ed alla scala/ascensore condominiale (Fotografie in allegato N°4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 354, Part. 1269, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG: Secondo il nuovo PRG di Roma approvato con DCC n.18 del 12/02/08 l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Legenda Sistemi e Regole 1:10000 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51 - Art.52 - Art.53 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torvecchia - Primavalle - Città da ristrutturare MUNICIPIO: XIV Carta qualità: nulla Rete ecologica: nulla Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Clemente IX, 80, scala B, interno 6A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 354, Part. 1269, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	59,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo era in un discreto stato di conservazione. Si evidenzia nel salone la realizzazione, con pannelli leggeri e facilmente rimovibili, di un piccolo ambiente separato nel quale è stato inserito un letto. Si stima un costo per l'attività di rimozione di circa € 1.500,00 + IVA per un totale di € 1.830,00. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno N°6/A sita al piano 2, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura, due camere da letto, un bagno un disimpegno ed un balcone. Si evidenzia che nel salone, con dei pannelli leggeri, è stato ricavato un piccolo ambiente separato all'interno del quale è stato collocato un letto. Si accede all'immobile dal civico n°80 di via Clemente IX che immette nel giardino condominiale dal quale si accede all'androne condominiale ed alla scala/ascensore condominiale (Fotografie in allegato N°4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo, eseguito in data 15 luglio 2024, l'immobile risultava essere nella disponibilità degli esecutati così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).		