
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giulianelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2024 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 586.710,00	14

INCARICO

In data 18/07/2025, il sottoscritto Ing. Giulianelli Mario, con studio in Via Campodimele, 55 - 00189 - Roma (RM), email gmgulianelli@hotmail.com, PEC m.gulianelli@pec.ording.roma.it, Tel. 338 2706255, Fax 06233 238363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2025 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 POGGIO CATINO 6, interno 5, piano 2

DESCRIZIONE

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento con annessa cantina, situato all'interno di una palazzina condominiale, ubicata in via Poggio Catino n. 6

Il bene è situato nell'area semicentrale nord - est del comune di Roma, internamente al G.R.A., nel quartiere Trieste, zona Piazza Vescovio, nei pressi di P.zza S. Emerenziana.

L'unità immobiliare, ad uso civile abitazione e della superficie lorda di circa mq 157, risulta composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e piccolo balcone con affaccio su cortile condominiale, corridoio, disimpegno, tre camere con affaccio sul cortile condominiale, lavatoio e due bagni con affaccio verso la chiostрина interna.

Completa la proprietà la cantina di circa mq 10 situata al piano interrato.

La zona nella quale è sito il fabbricato di cui l'immobile staggito è porzione, è prevalentemente a carattere residenziale ma nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di attività commerciali per la vendita al dettaglio, ristoranti, bar, uffici ed una discreta dotazione di servizi di quartiere.

La zona è raggiungibile attraverso via Salaria, Viale Libia o viale Eritrea ed il collegamento pubblico è garantito dalle linee degli autobus e dalla linea B della metropolitana, fermata stazione "Libia".

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA POGGIO CATINO 6, interno 5, 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile staggito confina con vano scala, distacchi su cortile condominiale, chiostrina interna, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,00 mq	157,00 mq	1	157,00 mq	2,95 m	2
Cantina	9,50 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				159,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1991 al 25/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 563, Part. 39, Sub. 501, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 6.487,99 Piano 2-S1
Dal 25/09/1998 al 21/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 563, Part. 39, Sub. 501, Zc. 3 Categoria A10

		Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 6.487,99 Piano 2
Dal 21/12/2012 al 10/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 563, Part. 39, Sub. 512, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 157 mq Rendita € 1.608,76 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	563	39	512	3	A2	2	7 vani	157 mq	1608,76 €	2	

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 ottime condizioni di conservazione e manutenzione .

PARTI COMUNI

In base al Regolamento di Condominio (All. 7) costituiscono proprietà comune ed indivisibile:

- l'area su cui sorge la costruzione, le recinzioni di zone comuni, le fondazioni, la gabbia di cemento armato e i muri esterni degli appartamenti, i cornicioni;
- il cortile, i distacchi sui confini e sulla strada, l'area d'ingresso, la rampa, i giardini e l'androne d'ingresso;
- la rete delle fognature ed i relativi pozzetti d'ispezione, la fossa settica, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le cunette delle acque piovane; escluso quanto è di pertinenza di ciascun appartamento;
- la scala ed il corridoio di accesso alle cantine, i locali adibiti al riscaldamento comune ed al deposito comune di materiali, ed ogni altro locale o accessorio destinato a servizi comuni
- fino al punto di immissione nei singoli appartamenti, le colonne montanti dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, del termosifone, la caldaia e la canna fumaria relativa;
- il portone, la vetrata di ingresso, le ringhiere e le cancellate dei muri esterni, nonché i cancelli comuni;
- la scala, compresa la copertura, di accesso ai singoli alloggi, con le ringhiere e gli impianti di illuminazione, i

relativi anditi, ripiani e pianerottoli, le cassette per le lettere, l'ascensore, compresi i locali occupati dalle macchine e tutti gli accessori relativi ad esso;

h) i locali al piano cantine costituenti un appartamento composto da due camere, cucina, bagno e ingresso con annesso giardino, con i relativi impianti. Detti locali, salvo diversa decisione dell'Assemblea, potranno essere dati in locazione a terzi con le modalità che verranno stabilite dall'Assemblea stessa.

i) i lastricati solari, le terrazze, le fontane, la lavanderia e lo stenditoio, unitamente alle parti relative.

La proprietà comune degli elementi sopra elencati fra i condomini del fabbricato è in ragione del costo del rispettivo alloggio, secondo i millesimi espressi nella "TABELLA A".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è parte di un edificio costruito su di un lotto di terreno, di sagoma regolare, compreso tra via Poggio Catino e Via Collalto Sabino, nel Quartiere Vescovio tra Piazza Vescovio e Viale Libia. Il contesto circostante è costituito da edifici multipiano, con destinazione prevalentemente residenziale e nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di attività commerciali per la vendita al dettaglio, ristoranti, bar, uffici ed una discreta dotazione di servizi di quartiere.

L'edificio in parola è stato costruito nei primi anni '50 del secolo scorso con struttura mista in c.a. e muratura portante, con tramezzi interni dello spessore di cm 10.

I prospetti esterni, semplici e lineari, sono costituiti da facciate continue scandite da finestre poste ad intervalli regolari.

Le facciate dell'edificio sono intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro.

Il fabbricato è circondato da un'area cortilizia alla quale si accede dal cancelletto posto al civico 6 di Via Poggio Catino; un vialetto conduce quindi all'androne del fabbricato condominiale che presenta un'unica scala, dotata di ascensore, che conduce ai piani dove si affacciano due appartamenti per piano.

L'androne presenta finiture di buona qualità e riconducibili all'epoca di costruzione dell'edificio, i pavimenti e parte del rivestimento sono in marmo.

L'appartamento staggito, situato al secondo piano, si sviluppa su una superficie complessiva lorda di circa mq 157 ed è

composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e piccolo balcone con affaccio su cortile condominiale, corridoio, disimpegno, tre camere con affaccio sul cortile condominiale, lavatoio e due bagni con affaccio verso la chiostrina interna.

Completa la proprietà la cantina di circa mq 10 situata al piano interrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dall'ex coniuge Sig.ra **** Omissis ****

In sede di sopralluogo l'occupante Sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato di pagare una quota di € 20,00 mensili al Condominio adiacente di .

PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'odierno esecutato **** Omissis **** in virtù dell' atto di compravendita per Notaio Paolo Farinaro di Roma in data 21 dicembre 2012 repertorio n. 11075, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 3 gennaio 2013 ai nn. 593/443, con il quale il signor **** Omissis ****, vendeva al signor **** Omissis ****, coniugato in regime di separazione dei beni, la piena ed esclusiva proprietà dell'entità immobiliare in oggetto all'epoca della consistenza catastale di 9,5 (nove virgola cinque) vani.(All. 1)

Al venditore **** Omissis **** l'immobile era pervenuto con atto di donazione per Notaio **** Omissis **** in data repertorio n. , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data ai nn. , con il quale la signora **** Omissis ****, riservandosi l'usufrutto vitalizio, donava al signor **** Omissis ****, coniugato in regime di separazione dei beni, infra maggiore consistenza, la nuda proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma alla Via Poggio Catino n. 6, e precisamente l'appartamento posto al piano secondo distinto dal numero di interno 5 (cinque) composto di 6 (sei) camere e accessori con annesso vano cantina al piano primo interrato distinto dal numero romano "III"; riportato al catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 563 particella 39 sub. 9. (ALL. 18 NOTA DI TRASCRIZIONE)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Roma 1, aggiornate alla data del 07/01/2026, risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 24/05/2012 - Registro Particolare 40039 Registro Generale 54341

Pubblico ufficiale FARINARO PAOLO Repertorio 239335/38527 del 15/05/2012

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 03/01/2013 - Registro Particolare 443 Registro Generale 593

Pubblico ufficiale FARINARO PASQUALE Repertorio 11075/5706 del 21/12/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE del 12/02/2020 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 15685

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6584 del 03/10/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 01/03/2024 - Registro Particolare 3568 Registro Generale 24772

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ROMA Repertorio 3464 del 16/03/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 14/03/2024 - Registro Particolare 23409 Registro Generale 30846

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 3211 del 09/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 11/04/2024 - Registro Particolare 32991 Registro Generale 43405

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 59336 del 07/09/2017

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 12/09/2025 - Registro Particolare 83071 Registro Generale 114708
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 59336 del 07/09/2017

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 29/09/2025 - Registro Particolare 23758 Registro Generale 121493
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21923 del 30/09/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 29/10/2025 - Registro Particolare 26910 Registro Generale 136972
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 59336 del 07/09/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA – adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14.04.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 relativa a "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi SISTEMI E REGOLE e RETE ECOLOGICA del PRG del 2008 – il cespite ricade nell'ambito di SISTEMI E REGOLE:

[ZTO A] > Tessuti > (Città Storica) T7

Articoli 24, 25, 32 delle Norme Generali alle quali si rimanda.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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'edificio del quale è porzione l'immobile staggito è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967; Più precisamente il fabbricato è stato costruito in forza di licenza di costruzione 462/1952 (All. 15) in relazione al Prog. n. 49671/52 e successiva variante n. 7939/53.

Il fabbricato stesso è stato dichiarato abitabile con Certificazione n. 269 del 21 maggio 1953, prot. n. 6295-B/1953 (All. 14)

Per l'immobile staggito in data 24 marzo 1997 il Comune di Roma ha rilasciato la Concessione in Sanatoria n. 26084 (per la trasformazione da appartamento in ufficio).

In data 12 gennaio 2012 con protocollo n. 1776 è stata presentata al Comune di Roma la Denuncia di Inizio Attività,
ex art. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 per ripristino dell'immobile da ufficio ad appartamento.

In data 2 ottobre 2012 con protocollo n. 57728 è stata presentata al Comune di Roma la Comunicazione di Inizio Lavori
Asseverata, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/01 per demolizione e ricostruzione di tramezzi, diversa distribuzione
di spazi interni e di rifacimento pavimenti e impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile ricade nel condominio .

In sede di sopralluogo l'occupante Sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato di pagare una quota di € 20,00 mensili al Condominio adiacente di .

In allegati (All. 16 e 17) si riporta la situazione debitoria nei confronti del Condominio di .

per il periodo dicembre 2023 - settembre 2025 per come fornita dall'Amministrazione del Condominio per complessivi € 38.023,77.

In merito agli oneri condominiali richiesti dal Condominio di lo scrivente ha eseguito specifici accertamenti atteso che, dai rendiconti inviati dall'amministratore di Condominio di risulta attribuita al sig. la quota di 12,7 millesimi.

All'esito delle ricerche svolte e meglio dettagliate nell'Allegato n 20, è emerso che in data non identificata con certezza – ma che lo scrivente ritiene certamente compresa tra il 1986 (data di presentazione della domanda di sanatoria da parte del marito della sig.ra) e il 24 dicembre 1991 (data delle donazioni dalla sig.ra rispettivamente a e a) – è stato

proceduto a trasferire fisicamente una delle camere dell'appartamento interno 5, piano 2°, del Condominio di Via Poggio Catino n. 4 all'appartamento contiguo, anch'esso al piano 2°, interno 5, del Condominio . Tale operazione non può che essere stata compiuta dalla sig.ra nel periodo in cui

la stessa era unica proprietaria di entrambi gli appartamenti, resi contigui dal fatto che l'intero fabbricato insiste sulla medesima particella 39 del Foglio 563, pur essendo originariamente suddiviso tra due distinti condominii (civico 4 e civico 6).

Negli allegati (All. 21 e 22) si riporta la situazione debitoria nei confronti del Condominio di . , sino alla data del 19.02.2026.

Le planimetrie catastali di entrambi gli appartamenti all'epoca di proprietà della sig.ra , , risultano aggiornate e conformi allo stato attuale dei luoghi, sia per l'appartamento di Via Poggio Catino n. 6 int. 5 piano 2° (comprensivo della stanza accorpata), sia per l'appartamento di Via Poggio Catino n. 4 int. 5 piano 2° (privo della stanza trasferita).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA POGGIO CATINO 6, interno 5, piano 2
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento con annessa cantina, situato all'interno di una palazzina condominiale, ubicata in via Poggio Catino n. 6 Il bene è situato nell'area semicentrale nord – est del comune di Roma, internamente al G.R.A., nel quartiere Trieste, zona Piazza Vescovio, nei pressi di P.zza S. Emerenziana. L'unità immobiliare, ad uso civile abitazione e della superficie lorda di circa mq 157, risulta composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e piccolo balcone con affaccio su cortile condominiale, corridoio, disimpegno, tre camere con affaccio sul cortile condominiale, lavatoio e due bagni con affaccio verso la chiostrina interna. Completa la proprietà la cantina di circa mq 10 situata al piano interrato. La zona nella quale è sito il fabbricato di cui l'immobile staggito è porzione, è prevalentemente a carattere residenziale ma nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di attività commerciali per la vendita al dettaglio, ristoranti, bar, uffici ed una discreta dotazione di servizi di quartiere. La zona è raggiungibile attraverso via Salaria, Viale Libia o viale Eritrea ed il collegamento pubblico è garantito dalle linee degli autobus e dalla linea B della metropolitana, fermata stazione "Libia".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 563, Part. 39, Sub. 512, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 651.900,00

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni

specifiche di settore come il Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2025 Semestre 1,

hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima,

vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per Abitazioni di tipo residenziale con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana Ostia il prezzo medio unitario oscilla da 3.600,00 €/mq a 4.900,00€/mq di superficie commerciale lorda.

Le Quotazioni della Borsa Immobiliare di Roma Anno 2025 Semestre 1, forniscono valori simili e precisamente da 3.313,00 €/mq a 4.887,00,000 €/mq

Dall'esame dei dati sopra riportati e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si può considerare valido il valore unitario medio di €/mq 4.100,00 assunto per formulare il valore commerciale del bene in oggetto

Applicando tale valore unitario si ottiene, per il bene in questione, il valore di € 651.900,00,00.

A tale valore si ritiene di dover applicare un deprezzamento del 10% per mancanza di garanzia

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA POGGIO CATINO 6, interno 5, piano 2	159,00 mq	4.100,00 €/mq	€ 651.900,00	100,00%	€ 651.900,00
				Valore di stima:	€ 651.900,00

Valore di stima: € 651.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 586.710,00

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 13/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giulianelli Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 4 Foto - AEROFOTOGRAMMETRIA DELLA ZONA
- ✓ N° 5 Ortofoto - ORTOFOTO CATASTALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA

- ✓ N° 7 Altri allegati - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 9 Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 12-09-2025
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica - REPORT DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 11 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE DEL 11-04-2024
- ✓ N° 12 Altri allegati - NOTA ISCRIZIONE 29-09-2025
- ✓ N° 13 Altri allegati - NOTA ISCRIZIONE 29-10-2025
- ✓ N° 14 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO DI AGIBILITA' 269-1953
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA
- ✓ N° 16 Altri allegati - SITUAZIONE DEBITORIA DEL NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO DI
- ✓ N° 17 Altri allegati - SITUAZIONE DEBITORIA NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO DI VIA

- ✓ N° 18 Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE -
- ✓ N° 19 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA DA A
- ✓ N° 20 Altri allegati - CHIARIMENTI DELL'ESPERTO STIMATORE
- ✓ N° 21 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI VIA POGGIO CATINO 4 - RENDICONTO 2025 E TABELLE MILLESIMALI
- ✓ N° 22 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI VIA POGGIO CATINO 4- SITUAZIONE DEBITORIA DEL
-

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA POGGIO CATINO 6, interno 5, piano 2
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento con annessa cantina, situato all'interno di una palazzina condominiale, ubicata in via Poggio Catino n. 6 Il bene è situato nell'area semicentrale nord – est del comune di Roma, internamente al G.R.A., nel quartiere Trieste, zona Piazza Vescovio, nei pressi di P.zza S. Emerenziana. L'unità immobiliare, ad uso civile abitazione e della superficie lorda di circa mq 157, risulta composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e piccolo balcone con affaccio su cortile condominiale, corridoio, disimpegno, tre camere con affaccio sul cortile condominiale, lavatoio e due bagni con affaccio verso la chiostrina interna. Completa la proprietà la cantina di circa mq 10 situata al piano interrato. La zona nella quale è sito il fabbricato di cui l'immobile staggito è porzione, è prevalentemente a carattere residenziale ma nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di attività commerciali per la vendita al dettaglio, ristoranti, bar, uffici ed una discreta dotazione di servizi di quartiere. La zona è raggiungibile attraverso via Salaria, Viale Libia o viale Eritrea ed il collegamento pubblico è garantito dalle linee degli autobus e dalla linea B della metropolitana, fermata stazione "Libia".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 563, Part. 39, Sub. 512, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA – adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14.04.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 relativa a "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi SISTEMI E REGOLE e RETE ECOLOGICA del PRG del 2008 – il cespite ricade nell'ambito di SISTEMI E REGOLE: [ZTO A] > Tessuti > (Città Storica) T7 Articoli 24, 25, 32 delle Norme Generali alle quali si rimanda.

Prezzo base d'asta: € 586.710,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 586.710,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA POGGIO CATINO 6, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 563, Part. 39, Sub. 512, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	159,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione .		
Descrizione:	Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento con annessa cantina, situato all'interno di una palazzina condominiale, ubicata in via Poggio Catino n. 6 Il bene è situato nell'area semicentrale nord – est del comune di Roma, internamente al G.R.A., nel quartiere Trieste, zona Piazza Vescovio, nei pressi di P.zza S. Emerenziana. L'unità immobiliare, ad uso civile abitazione e della superficie lorda di circa mq 157, risulta composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e piccolo balcone con affaccio su cortile condominiale, corridoio, disimpegno, tre camere con affaccio sul cortile condominiale, lavatoio e due bagni con affaccio verso la chiostrina interna. Completa la proprietà la cantina di circa mq 10 situata al piano interrato. La zona nella quale è sito il fabbricato di cui l'immobile staggito è porzione, è prevalentemente a carattere residenziale ma nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di attività commerciali per la vendita al dettaglio, ristoranti, bar, uffici ed una discreta dotazione di servizi di quartiere. La zona è raggiungibile attraverso via Salaria, Viale Libia o viale Eritrea ed il collegamento pubblico è garantito dalle linee degli autobus e dalla linea B della metropolitana, fermata stazione “Libia”.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dall' ex coniuge Sig.ra **** Omissis ****		