TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 1158/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 5
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1158/2023 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 185.000,00 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 21/03/2024, 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 28/03/2024 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) - viale Agosta 22, interno 10, piano 3 (Coord. Geografiche: 41°53'26.6"N 12°33'30.9"E)

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terzo, interno 10, composto di ingresso, salotto, cucina, corridoio, una camera, un bagno e un balcone, nel Municipio V, del Comune di Roma, quartiere Tor de' Schiavi, fra Villa Gordiani e via di Tor de' Schiavi.
Nell'area Est della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e la metro linea C tra le fermate Gardenie e Teano.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sig. **** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile per 1/1, in forza di atto di compravendita del 03/07/1991, repertorio n. 27110, raccolta n. 4173, rogante notaio **** Omissis ****, registrato a Roma 1 il 19/07/1991 al n. 39689 volume 1V, trascritto a Roma 1 il 09/07/1991, al n. 34412 di formalità (All. 01).

CONFINI

L'appartamento, situato al piano terzo, interno 10, confina: a NORD con altra proprietà interno 9; ad EST con affaccio su cortile interno; a SUD con altra proprietà interno 12 scala B via Anagni 75; ad OVEST con vano scala, chiostrina e altra proprietà interno 11.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	2,50 mq	3,00 mq	0,3	0,90 mq	3,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**72,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**72,90 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile in quanto la superficie netta non permette di poter generare due unità immobiliari con un minimo di 38 mq, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento 5 di 16 generale edilizio del comune di Roma".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1970** al **26/05/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 642, Part. 352, Sub. 43, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 3
Dal **26/05/1980** al **03/07/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 642, Part. 352, Sub. 43, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **03/07/1991** al **05/04/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 642, Part. 352, Sub. 43, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 73 m² Totale:escluse aree scoperte: 72 mq Rendita € 632,66 Piano 3

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 642, particella 352, subalterno 43 (All. 02).
Si tratta di un appartamento, sito in Roma, viale Agosta, n. 22 - 00171, piano 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 642, particella 352, subalterno 43, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 73 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 632,66 (All. 03);

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	642	352	43	4	A3	3	3,5 vani	Totale: 73 m² Totale:escluse aree scoperte: 72 mq	632,66 €	3	

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. 04).
Nello specifico risulta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Lo stato di fatto potrà essere regolarizzato tramite procedura DOCFA per "Diversa Distribuzione degli Spazi interni" presso gli uffici del catasto fabbricati.

PRECISAZIONI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

PATTI

Al momento del sopralluogo del 10/07/2024 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità dell'occupante **** Omissis **** e del figlio in forza di contratto di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate al vano scala, l'ascensore e tutte le altre strutture e dotazioni del fabbricato, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un edificio a blocco nel quartiere Tor de' Schiavi.
Struttura in cemento armato con solai in latero-cemento, rivestimenti in parte in cortina, in parte in intonaco e tinteggiatura, copertura a terrazza praticabile (All. 06).
L'appartamento (All. 07), con accesso dal vano scala e ascensore, al piano terzo, interno 10, è composto di ingresso, salotto, cucina, corridoio, una camera, un bagno e un balcone.
Le finestre sono rivolte verso EST, il che garantisce un buon livello di illuminazione durante le prime ore del giorno.
Le porte interne in legno tamburato, il portone di accesso in legno blindato, gli infissi esterni in alluminio; i pavimenti interni ed i rivestimenti in marmette e gres porcellanato. Tinteggiatura alle pareti.
Lo stato di finitura e manutenzione è complessivamente buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/05/2016

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Scadenza contratto: 31/05/2025
- Scadenza disdetta: 30/11/2024
- Rilascio: 30/05/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo del 10/07/2024 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità dell'occupante **** Omissis **** e del figlio in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura (All. 08).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 600,00

Vista la scadenza del contratto fissata al 30/05/2025 e considerati i tempi per la vendita, la relativa aggiudicazione ed il conseguente trasferimento dell'immobile, lo scrivente non ritiene di applicare al prezzo finale di stima un deprezzamento dovuto allo stato di occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/07/1991** al **10/07/2024**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		##Francesco Cerini##	03/07/1991	27110	4173
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	09/07/1991		34412
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 1	19/07/1991	39689	1V

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 29/07/2009
  Reg. gen. 100136 - Reg. part. 29408
  Quota: 1/1
  Importo: € 6.500,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 13/11/2018
  Reg. gen. 130219 - Reg. part. 24028
  Quota: 1/1
  Importo: € 15.028,24
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 13/02/2024
  Reg. gen. 16459 - Reg. part. 12434
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 01/10/2024 (All 09).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in viale Agosta, 22, 00171 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 18 con la seguente destinazione urbanistica:
- Sistemi e Regole 3.18 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2;
- Rete Ecologica 4.06, foglio Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via
Giuseppe Bagnera, 51, 00146 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 17 con la seguente destinazione urbanistica:
- Sistemi e Regole 3.17 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2;
- Rete Ecologica 4.05, foglio VI: nessuna prescrizione;
- Carta per la qualità G1.18, foglio 18: nessuna prescrizione;
PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) edizione 2021:
- Tav A.24_374 - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tav B.24_374 - Aree urbanizzate del PTPR.

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 di cui l'appartamento fa parte è stato edificato in base a regolari licenze edilizie n. 1435 del 20/06/1956, n. 627 del 12/03/1962 e n. 627/A del 05/04/1962 (All. 10) e certificati di agibilità n. 768 del 10/06/1965 e n. 1155 del 28/10/1980 (All. 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Osservando l'estratto del progetto originale (All. 12) e lo stato di fatto dell'immobile (All. 13) si notano alcune piccole incongruenze dovute allo spostamento e demolizione di alcuni tramezzi che hanno generato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per valutare se tali difformità avessero o meno ottenuto un titolo edilizio lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli uffici del Municipio V con esito negativo (All. 14).

L'attuale conformazione potrà essere regolarizzata tramite una pratica di CILA in sanatoria presso gli uffici del Municipio V ed una successiva variazione catastale tramite procedura DOCFA presso gli uffici del Catasto Fabbricati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per tale regolarizzazione lo scrivente ritiene di detrarre dal valore di stima la cifra di € 3.000,00.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. 15) l'immobile è in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano ulteriori vincoli od oneri condominiali oltre a quanto riportato dagli atti allegati alla procedura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Agosta 22, interno 10, piano 3
  Appartamento al piano terzo, interno 10, composto di ingresso, salotto, cucina, corridoio, una camera, un bagno e un balcone, nel Municipio V, del Comune di Roma, quartiere Tor de' Schiavi, fra Villa Gordiani e via di Tor de' Schiavi. Nell'area Est della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e la metro linea C tra le fermate Gardenie e Teano.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 352, Sub. 43, Zc. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 196.830,00
  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 D1 - Periferica/PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO), microzona 71, aggiornati al secondo semestre 2023 (All. 16), per l'appartamento, accatastato in categoria A/3, abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 2.100 e 2.900 €/m2.
  Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 17) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: appartamenti nelle immediate vicinanze di viale Agosta, stato manutentivo buono, taglio 80-125 m2, valore medio circa 3.266 €/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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 x K2)/4. Nel caso in esame: K1=0,5; K2=0,5; K=0,5. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi 2.100 + (2.900 - 2.100) x 0,5 = 2.500,00 €/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 2.100 – 2.900 €/m2; MERCATO IMMOBILIARE 3.266,00 €/m2; VALORE NORMALE UNITARIO 2.500,00 €/m2.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (confronto con il mercato immobiliare dell'immobile in esame, il valore normale di stima verrà considerato pari al valore normale unitario arrotondato per eccesso a 2.700,00 €/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: m2 72,90 x 2.700,0 €/m2 = 196.830,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - viale Agosta 22, interno 10, piano 3	72,90 mq	2.700,00 €/mq	€ 196.830,00	100,00%	€ 196.830,00
				Valore di stima:	€ 196.830,00

Valore di stima: € 196.830,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 185.000,00**

Dal capitolo sulla regolarità edilizia si evince come le somme dovute per la regolarizzazione ammontino a circa € 3.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visto anche lo stato di occupazione, lo scrivente ritiene di dover applicare un ulteriore deprezzamento generico per mancanza di garanzia pari al 5% del valore dell'immobile.
Al valore di stima € 196.830,00 vengono sottratte la cifre suddette per ottenere 196.830,00 - 3.000,00 - 5% = 183.988,50 €, arrotondabile per eccesso ad € 185.000,00.

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 29/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 03/07/1991)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 642 Part 352 Sub 43 (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLN_FGL 642 PART 352 SUB 43 (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di accesso del 10_07_2024 (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 6 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 14/06/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Licenze edilizie (Aggiornamento al 05/04/1962)
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità (Aggiornamento al 28/10/1980)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Estratto progetto originale (Aggiornamento al 07/12/1961)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stato di Fatto (Aggiornamento al 10/07/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 14 Altri allegati - Accesso atti Municipio V (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ricerca di mercato (Aggiornamento al 30/09/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Agosta 22, interno 10, piano 3
  Appartamento al piano terzo, interno 10, composto di ingresso, salotto, cucina, corridoio, una camera, un bagno e un balcone, nel Municipio V, del Comune di Roma, quartiere Tor de' Schiavi, fra Villa Gordiani e via di Tor de' Schiavi. Nell'area Est della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e la metro linea C tra le fermate Gardenie e Teano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 352, Sub. 43, Zc. 4, Categoria A3 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 viale Agosta, 22, 00171 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 18 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.18 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2; - Rete Ecologica 4.06, foglio Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Giuseppe Bagnera, 51, 00146 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 17 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.17 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2; - Rete Ecologica 4.05, foglio VI: nessuna prescrizione; - Carta per la qualità G1.18, foglio 18: nessuna prescrizione; PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) edizione 2021: - Tav A.24_374 - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav B.24_374 - Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: **€ 185.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1158/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Agosta 22, interno 10, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 352, Sub. 43, Zc. 4, Categoria A3	**Superficie**	72,90 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al piano terzo, interno 10, composto di ingresso, salotto, cucina, corridoio, una camera, un bagno e un balcone, nel Municipio V, del Comune di Roma, quartiere Tor de' Schiavi, fra Villa Gordiani e via di Tor de' Schiavi. Nell'area Est della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e la metro linea C tra le fermate Gardenie e Teano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 29/07/2009
  Reg. gen. 100136 - Reg. part. 29408
  Quota: 1/1
  Importo: € 6.500,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 13/11/2018
  Reg. gen. 130219 - Reg. part. 24028
  Quota: 1/1
  Importo: € 15.028,24
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 13/02/2024
  Reg. gen. 16459 - Reg. part. 12434
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009