

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 1177/2023 del R.G.E.
promossa da

PRISMA SPV

Codice fiscale: 05028250263

contro

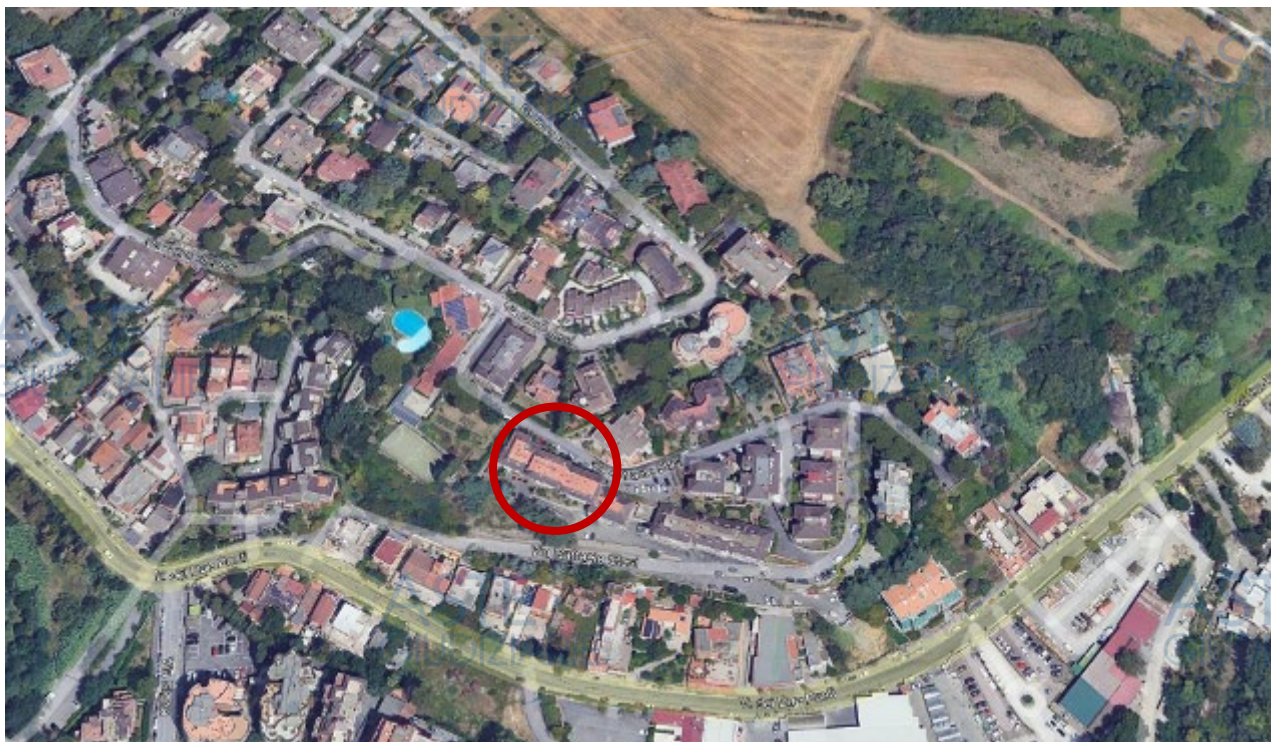
XXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1177/2023 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.148,00	27



In data 27/11/2024, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Assisi, 179 - 00100 - Roma (RM), email maurobitetti@tiscali.it, PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel. XXXXXXXX, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Raffaele Stasi, 16, scala F, interno 2, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un'unità immobiliare posta all'interno di un condominio a destinazione residenziale. L'immobile è realizzato su due livelli, composto al primo livello da un piccolo soggiorno con angolo cottura ricavato successivamente alla realizzazione dell'immobile, e al piano superiore un soppalco con bagno cieco ricavato successivamente alla realizzazione dell'immobile. I due piani sono collegati da una scala rettilinea interna ridossata su una parete longitudinale.

L'accesso al cespite avviene tramite un doppio ingresso entrambi al primo livello. I due accessi dell'immobile sono raggiungibili, uno tramite il portone condominiale, l'altro tramite una rampa di scale che diparte da via Raffaele Stasi posta a livello stradale superiore.

L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, a nord della capitale in zona Cassia/Tomba di Nerone.

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.

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

LOTTO UNICO PIANO S1 - SCALA F - INT. 2/F - Foglio: 210 Particella: 186 Sub.: 12

ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO S1

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERNO 3/F



FABBRICATO G



Ingresso int. 2/F

INTERNO 1/F



INTERCAPEDINE

PIANO SOPPALCO

SOPPALCO INT. 3/F



FABBRICATO G



SOPPALCO INT. 1/F



INTERCAPEDINE

ASTE
GIUDIZIARIE®



METRI

COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA R. STASI, 16	DATI CATASTALI Foglio: 210 Particella: 186 Sub.: 12	IL TECNICO Arch. Mauro Bitetti Via Assisi, 179 00181 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
PROPRIETA'	LOTTO UNICO RGE 1177/23	SCALA 1:100	

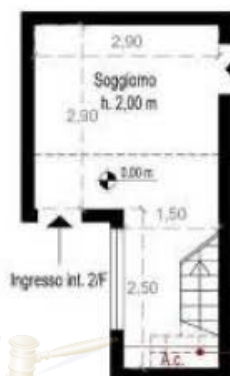
GRAFICO DEGLI INTERVENTI

LOTTO UNICO PIANO S1 - SCALA F - INT. 2/F - Foglio: 210 Particella: 186 Sub.: 12

ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO S1ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERNO 3/F

FABBRICATO G



Ingresso int. 2/F

INTERNO 1/F

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERCAPEDINE

PIANO SOPPALCO

SOPPALCO INT. 3/F



Divisione Soppalco in Camera e Bagno tramite tramezzo e porta

FABBRICATO G



SOPPALCO INT. 3/F



Realizzazione Bagno



Apertura n.1 finestra

INTERCAPEDINE



Realizzazione Angolo cottura con conseguente variazione disegno scale



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA R. STASI, 16	DATI CATASTALI Foglio: 210 Particella: 186 Sub.: 12	L. TECNICO Arch. Mauro Bitetti Via Assisi, 179 00181 - Roma Isritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
PROPRIETA'	LOTTO UNICO RGE 1177/23	SCALA 1:100	

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Posta di accesso lato Via Stasi- da spazio condominiale- intercapedine



Piccolo soggiorno-ingresso



Angolo cottura



Scale accesso soppalco



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dal sopralco sottostante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lato spazio condominiale- intercapedine Via Stasi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Raffaele Stasi, 16, scala F, interno 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- xxxxxxxxxxxxxx(Proprietà 1/1)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

Nell'atto di compravendita del 2006, l'esecutato dichiarava di essere di stato civile libero.

CONFINI

L'appartamento confina con intercapedine, fabbricato G, int. 3F.
Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno con angolo cottura	10,53 mq	11,58 mq	1	11,58 mq	2,00 m	
vano scala	1,63 mq	1,79 mq	1	1,79 mq	2,00 m	
soppalco	7,68 mq	8,44 mq	1	8,44 mq	2,00 m	
bagno	3,56 mq	3,91 mq	1	3,91 mq	2,00 m	
Totale superficie convenzionale:				25,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2006 al 26/02/2025	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 186, Sub. 12, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 VANI Rendita € 371,85 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	210	186	12	5	A2	2	2 VANI		371,85 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale da ultima in atti del 23/03/1972 scheda n. 1307164, risultano le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- realizzazione di un angolo cottura non presente nella planimetria catastale;
- realizzazione di un bagno posto al piano soppalcato, non presente nella planimetria catastale;
- realizzazione di una porta d'ingresso al posto di una finestra;
- variazione della conformazione della scala da angolare a rettilinea;
- realizzazione di una finestra ex novo posta in prossimità superiore dell'angolo cottura,

indicazione errata dell'altezza di interpiano graficizzata in mt 2,40 anziché h 2,00 mt reali.

MODELLO
P. - C. n. P. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1950, N. 541)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via Raffaele Stasi

Ditta S. S. S.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA - Scala F. Int. 2/E
Piano 1° sottobosca

Scheda N-1307164

Int. 3/F
Int. 2/F
Int. 1/F

Fabbricato G

Intercapedine

H = 2,40

Soppalco 3

soppalco

Fabbricato G

Soppalco 1

Intercapedine

H = 2,40

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

COMPILATO DAL C. Arch. G. Bigliani
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo degli Architetti n. 1558
della Provincia di Roma

DATA

Firma:

Ultima planimetria in atto

Data presentazione: 23/03/1972 - Data: 13/12/2024 - n. T122863 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Inscritto

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 210 - Particella 186 - Subalterno 12 - VIA RAFFAELE STASI n. 16 Scala F Int. 2/E Piano S1

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in avanzato stato di fatiscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-est;
Altezza interna utile: mt.2,00 per piano;
Str. verticali: cemento armato;
Solai: cemento armato e tavelloni;
Copertura: a falde inclinate;
Pareti esterne ed interne: pareti esterne in cortina;
Pareti interne: intonacate e tinteggiate di bianco;
Pavimentazione interna: mattonelle di ceramica;
Infissi esterni: infissi esterni in legno con vetro singolo;
Impianto elettrico: certificazione non pervenuta;
Impianto idrico: certificazione non pervenuta, l'acqua calda è prodotta con un boiler elettrico.
Impianto di riscaldamento: non esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2001 al 24/05/2006	XXXXXXXXXX	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cannata Bernardo	22/11/2001	17000	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/11/2001		65951
		Registrazione			
Dal 24/05/2006 al 13/02/2025	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GADDI CARLO	24/05/2006	9830	7033
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/05/2006		39042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/05/2006
Reg. gen. 67988 - Reg. part. 18612
Importo: € 240.000,00
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Carlo Gaddi
Data: 24/05/2006
N° repertorio: 9831
N° raccolta: 7034
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma1 il 05/03/2014
Reg. gen. 25467 - Reg. part. 16246
Note: Verbale di Pignoramento immobili Trascritto a Roma1 il 05/03/2014 Reg. gen. 25467 - Reg. part. 16246 ESTINTO La cancellazione di detta trascrizione è cura e spese dell'aggiudicatario.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 24/11/2023
Reg. gen. 142482 - Reg. part. 105051
A favore di PRISMA SPV
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG Piano Regolatore Generale Sistemi e regole	Sistema insediativo Città da ristrutturare Tessuti prevalentemente residenziali, situato all'interno del Programma Integrato codice identificativo n. 2
Rete ecologica	Nulla
Carta della Qualità	Nulla
PTPR Piano territoriale Paesistico regionale	
Tavola A	Sistema del paesaggio insediativo Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Tavola B	Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche Aree urbanizzate del PTPR

PIANO REGOLATORE GENERALE

SISTEMI E REGOLE – FGL. 3.10

Sistema insediativo

Città da ristrutturare

Tessuti prevalentemente residenziali, situata all'interno del Programma Integrato codice identificativo n. 2



RETE ECOLOGICA – FGL. 4.10



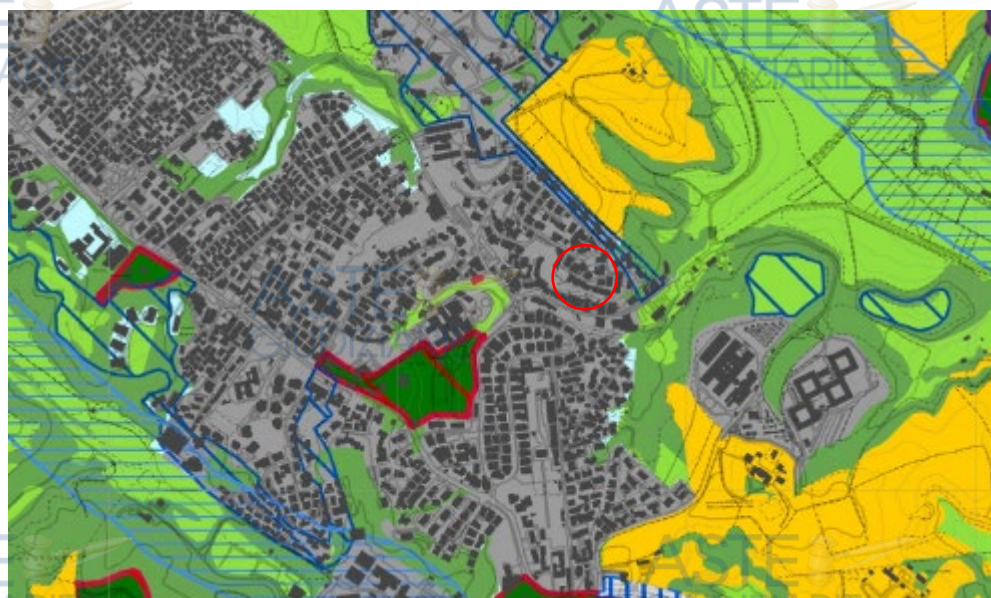


PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

SISTEMI DEL PAESAGGIO – Tav. A – FGL. 24_374

Sistema del Paesaggio Insediativo

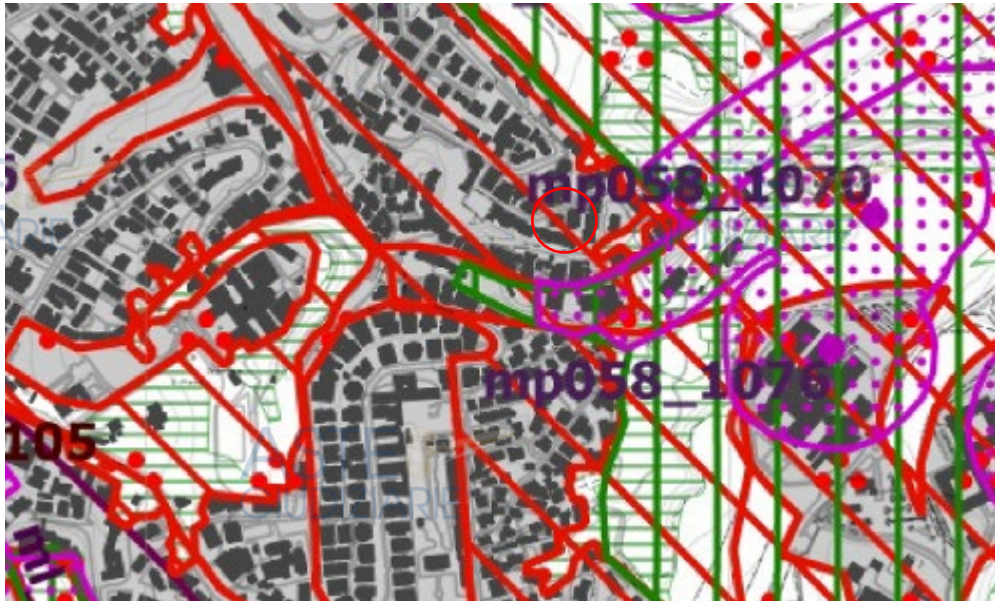
Paesaggio degli Insediamenti Urbani



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Aree urbanizzate del PTPR



REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistico edilizia del bene si espone quanto segue:

In data 05/02/2025 prot. n. 25000 lo scrivente richiedeva copia della L.E. n. 435 del 15/05/1970, citata nell'atto di compravendita in capo al debitore esecutato. In data 18/02/2025 il Sipre inviava la copia della Licenza n. 435/70 protocollata al n. 26001 del 1969. Da una attenta analisi del documento sembrerebbe non appartenere al fabbricato in quanto è diversa la via, (via località Inviolatella anzichè via Raffaele Stasi), è diverso il richiedente della Licenza dalla Variante successiva (la società cooperativa edilizia "xxxxxxxxxxxxxxxx" anzichè società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

In data 13/02/2025 lo scrivente effettuava richiesta presso gli uffici del Condonò Edilizio del Comune di Roma, al fine di reperire eventuale documentazione inerente l'immobile. In data 21/02/2025 lo stesso Ufficio rispondeva che la ricerca ha dato esito negativo.

In data 24/02/2025 prot. n. 39851, lo scrivente richiedeva copia della Licenza in Variante n. 413 del 1971 citata nell'atto di compravendita in capo al debitore esecutato.

E' stata reperita la Licenza edilizia in Variante n. 2053 del 21/11/1971 prot. n. 23254/1971, citata nell'atto di compravendita in capo al debitore esecutato e il Certificato di abitabilità n. 784 del 20/10/1972 relativa all'intero fabbricato.

Altresì si segnala che l'iniziale planimetria di accatastamento non presenta l'angolo cottura (privo di aspirazione e ventilazione forzata) ed il bagno (che sono stati realizzati successivamente e le altezze risultano essere di 2,00 mt, inferiori all'altezza minima di 2,70 mt consentiti dalla normativa.

Infine anche dalla normativa edilizia, che altresì impone quale superficie minima residenziale calpestabile per i monolocali pari a 28 mq., si potrebbe desumere che l'immobile non abbia i requisiti minimi di agibilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Vi è un condominio costituito. I millesimi di proprietà sono 4,58. Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio risulta un debito pari a circa € 7.000,00.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Raffaele Stasi, 16, scala F, interno 2, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un'unità immobiliare posta all'interno di un condominio a destinazione residenziale. L'immobile è realizzato su due livelli, composto al primo livello da un piccolo soggiorno con angolo cottura ricavato successivamente alla realizzazione dell'immobile, e al piano superiore un soppalco con bagno cieco ricavato successivamente alla realizzazione dell'immobile. I due piani sono collegati da una scala rettilinea interna ridossata su una parete longitudinale. L'accesso al cespite avviene tramite un doppio ingresso entrambi al primo livello. I due accessi dell'immobile sono raggiungibili, uno tramite il portone condominiale, l'altro tramite una rampa di scale che diparte da via Raffaele Stasi posta a livello stradale superiore. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, a nord della capitale in zona Cassia/Tomba di Nerone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 186, Sub. 12, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 25.720,00

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito al 2024 applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture degli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare nell'anno 2024. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi comparabili, compravenduti nell'anno 2024. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - scaturita dalla somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali, ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi: - costo di costruzione attuale per un fabbricato simile; - prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche; - attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere; - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti; - periodo di edificazione e tecnica costruttiva; - localizzazione del bene; - regolarità/irregolarità urbanistica del bene. Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile



riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (OMI), rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona e dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato: - prezzi €/mq.1.000,00 - redditi annui €/mq.50,00.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: : ROMA

Comune: ROMA

Zona: Extraurbana/INVIOLETTA DUE PONTI (VIA BOMARZO)

Tipologia: Residenziale



€ 55.000

Bilocale via Raffaele Stasi, Tomba di Nerone, Roma

2 locali

40 m²

1 bagno

No Ascensore

Arredato

MESSAGGIO

VISITA

Piano T

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Raffaele Stasi, 16, scala F, interno 2, piano S1	25,72 mq	1.000,00 €/mq	€ 25.720,00	100,00%	€ 25.720,00
Valore di stima:					€ 25.720,00

Valore di stima: € 25.720,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 23.148,00

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 04/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bitetti Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Variante alla Licenza edilizia
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti al Comune di Roma

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Raffaele Stasi, 16, scala F, interno 2, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un'unità immobiliare posta all'interno di un condominio a destinazione residenziale. L'immobile è realizzato su due livelli, composto al primo livello da un piccolo soggiorno con angolo cottura ricavato successivamente alla realizzazione dell'immobile, e al piano superiore un soppalco con bagno cieco ricavato successivamente alla realizzazione dell'immobile. I due piani sono collegati da una scala rettilinea interna ridossata su una parete longitudinale. L'accesso al cespite avviene tramite un doppio ingresso entrambi al primo livello. I due accessi dell'immobile sono raggiungibili, uno tramite il portone condominiale, l'altro tramite una rampa di scale che diparte da via Raffaele Stasi posta a livello stradale superiore. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, a nord della capitale in zona Cassia/Tomba di Nerone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 186, Sub. 12, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 23.148,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1177/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.148,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Raffaele Stasi, 16, scala F, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 186, Sub. 12, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	25,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in avanzato stato di fatiscenza.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un'unità immobiliare posta all'interno di un condominio a destinazione residenziale. L'immobile è realizzato su due livelli, composto al primo livello da un piccolo soggiorno con angolo cottura ricavato successivamente alla realizzazione dell'immobile, e al piano superiore un soppalco con bagno cieco ricavato successivamente alla realizzazione dell'immobile. I due piani sono collegati da una scala rettilinea interna ridossata su una parete longitudinale. L'accesso al cespite avviene tramite un doppio ingresso entrambi al primo livello. I due accessi dell'immobile sono raggiungibili, uno tramite il portone condominiale, l'altro tramite una rampa di scale che diparte da via Raffaele Stasi posta a livello stradale superiore. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, a nord della capitale in zona Cassia/Tomba di Nerone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma1 il 05/03/2014

Reg. gen. 25467 - Reg. part. 16246

Note: Verbale di Pignoramento immobili Trascritto a Roma1 il 05/03/2014 Reg. gen. 25467 - Reg. part. 16246 ESTINTO La cancellazione di detta trascrizione è cura e spese dell'aggiudicatario.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 24/11/2023

Reg. gen. 142482 - Reg. part. 105051

A favore di PRISMA SPV

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx