
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giulianelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 1220/2017 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1220/2017 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.390,00	19



INCARICO

In data 12/03/2019, il sottoscritto Ing. Giulianelli Mario, con studio in Via Campodimele, 55 - 00189 - Roma (RM), email gmgulianelli@hotmail.com, PEC mario.gulianelli@legalmail.it, Tel. 338 2706255, Fax 06233 238363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2019 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 Isole del Capoverde n. 248, edificio D, scala A, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato per civili abitazione e negozi sito il Via Isole del Capo Verde n. 248 in Ostia (Roma).

Più precisamente l'appartamento in parola è sito nella scala A della Palazzina D ed è contraddistinto con l'interno 3.

Detto appartamento si articola in ingresso, soggiorno, una camera, cucina e servizi per complessivi n. 4 vani catastali.

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 Isole del Capoverde n. 248, edificio D, scala A, interno 3, piano T

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)



CONFINI

L'appartamento in esame, distinto con l'interno 3 della scala A, confina vano scala A, appartamento interno 2 stessa scala, appartamento interno 4 stessa scala, vano ascensore e vano scala, distacchi sulle vie pubbliche Via Corrado del Greco e Via Bosio, s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1259, Sub. 5, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani
Dal 17/07/2000 al 14/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1259, Sub. 5, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 609,42 Piano T

Dal Certificato storico catastale dell'immobile in esame, in allegato alla presente relazione di stima, risulta che a far a far data dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987, l'intestatario dell'immobile stesso risulterebbe la **** Omissis ****.

In realtà, dall'ispezione ipotecaria come pure dalla Relazione notarile depositata in atti (Notaio Luca Trojani) emerge che la stessa **** Omissis ****, con atto a rogito Notaio Luigi Cinotti di Roma rep. 40968/11591 del 04/07/1977, ha venduto all'ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI la proprietà dell'intero complesso immobiliare del quale è parte il fabbricato D di cui è porzione l'immobile in esame.

Risulta ancora, dalla predetta Relazione notarile, che per effetto del D.L. 11/7/1992 n. 333 convertito



nella legge 8/8/1992 n. 359, l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni - Ente di Diritto Pubblico, veniva trasformato in ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI S.P.A. (trasformazione della quale peraltro non la trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.).

Con atto a rogito Notaio Matilde Atlante di Roma del 24/09/1993 rep. 7040, avente ad oggetto la scissione parziale dell'INA S.P.A. a favore dell'unica beneficiaria denominata CONSAP Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A., il suddetto complesso immobiliare del quale è porzione l'immobile in esame, veniva trasferito alla predetta Società beneficiata CONSAP S.p.A..

Infine, con atto di compravendita del 21/07/2000 a rogito del Notaio Pietro Mazza (in allegato alla presente Relazione quale titolo di provenienza) la proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione di stima passava alla attuale esecutata [REDACTED]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	1259	5	7	A2	3	4 vani	77 mq	609,42 €	T	

Corrispondenza catastale

Dai rilievi sopralluogo eseguiti dallo scrivente risultano le seguenti difformità:

- risulta la presenza di un varco, delimitato da porta, tra l'immobile oggetto della presente procedura (interno 3) con l'appartamento attiguo (interno 4 - studio Avv. Vetrugno).
- risulta che il locale bagno è stato diviso in due piccoli bagni uno dei due cieco al quale si accede tramite una porta scorrevole appositamente realizzata.

Di detti abusi edilizi, peraltro sanabili mediante semplici opere di ripristino dello status quo ante, si è tenuto conto nel deprezzamento del valore dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è generalmente buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare del quale fa parte l'edificio di cui è porzione l'immobile in stima comprende varie palazzine articolantesi ciascuna in più scale. Da un ampio cancello posto al civico 248 di Via delle Isole del Capo Verde si accede ad un'ampia area esterna lastricata, ove trova anche posto la guardiola del portiere, dal quale si accede alla palazzina "D" della quale l'immobile in stima è porzione.

Detto fabbricato si eleva per sei piani fuori terra oltre al piano di copertura ed uno interrato. Lo stesso fabbricato presenta struttura portante con pilastri, travi e solai in cemento armato.

Le facciate esterne dell'edificio sono in cortina di mattoni e, in modesta parte, ad intonaco civile verniciato. I balconi e i terrazzi a livello dei singoli appartamenti presentano ringhiere in ferro

verniciato.

Lo stato di manutenzione può ritenersi discretamente buono con necessità di revisione dei frontalini di alcuni balconi, peraltro non presenti nell'appartamento in questione.

Gli infissi esterni sono in PVC bianco generalmente in buono stato di manutenzione.

La pavimentazione interna dell'appartamento è in laminato in buono stato di manutenzione mentre sono in ceramica nei servizi. Gli infissi interni sono in legno in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è sottotraccia; non sono presenti termosifoni ma ventilconvettori split per la climatizzazione degli ambienti.

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: 13/01/2017
- Scadenza contratto: 19/12/2026
- Scadenza disdetta: 19/06/2026
- Rilascio: 19/12/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione (in allegato alla presente relazione estimativa) riguarda sia l'immobile oggetto del presente procedura di esecuzione immobiliare int. 3 che l'attiguo appartamento int. 4 di categoria A/10.

Più precisamente, per l'appartamento oggetto della presente procedura il canone annuo previsto in contratto è di € 7.200,00 corrispondente ad un canone mensile di € 600,00.

Il Custode della procedura, stante la mancata corresponsione dei canoni dovuti alla procedura ha avanzato al G.E. istanza per intimazione di sfratto per morosità al conduttore.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente Ing. Mario Giulianelli in data 28/05/2019, assieme al Curatore della Procedura Avv. Massimo Caravetta, come da verbale appositamente redatto dallo stesso e depositato in atti, si riscontrava all'interno dell'immobile pignorato, la presenza dello studio **** Omissis **** nella persona di **** Omissis **** che dichiarava di svolgere la sua attività professionale con un contratto di comodato verbale con il **** Omissis **** titolare di un contratto di

locazione con la società eseguita, e si dichiarava essere in possesso del predetto immobile senza alcun titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1993 al 21/07/2000	**** Omissis ****	TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Matilde Atlanta di Roma	24/09/1993	7040	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Mazza	17/07/2000	88087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 attualmente invariata.

Dal Certificato storico catastale dell'immobile in esame, in allegato alla presente relazione di stima, risulta che a far a far data dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987, l'intestatario dell'immobile stesso risulterebbe la [REDACTED]

In realtà, dall'ispezione ipotecaria come pure dalla Relazione notarile depositata in atti (Notaio Luca

Trojani) emerge che la stessa [REDACTED] con atto a rogito Notaio Luigi Cinotti di Roma rep. 40968/11591 del 04/07/1977, ha venduto all'ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI la proprietà dell'intero complesso immobiliare del quale è parte il fabbricato D di cui è porzione l'immobile in esame.

Risulta ancora, dalla predetta Relazione notarile, che per effetto del D.L. 11/7/1992 n. 333 convertito nella legge 8/8/1992 n. 359, l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni - Ente di Diritto Pubblico, veniva trasformato in ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI S.P.A. (trasformazione della quale peraltro non la trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.).

Con atto a rogito Notaio Matilde Atlante di Roma del 24/09/1993 rep. 7040, avente ad oggetto la scissione parziale dell'INA S.P.A. a favore dell'unica beneficiaria denominata CONSAP Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A., il suddetto complesso immobiliare del quale è porzione l'immobile in esame, veniva trasferito alla predetta Società beneficiata CONSAP S.p.A..

Infine, con atto di compravendita del 21/07/2000 a rogito del Notaio Pietro Mazza (in allegato alla presente Relazione quale titolo di provenienza) la proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione di stima passava alla attuale eseguita [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

1. TRASCRIZIONE del 21/07/2000 - Registro Particolare 39668 Registro Generale 59981 Pubblico ufficiale MAZZA DR. PIETRO Repertorio 88087/27602 del 17/07/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 21/07/2000 - Registro Particolare 16326 Registro Generale 59982 Pubblico ufficiale MAZZA DR. PIETRO Repertorio 88088/27603 del 17/07/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 19/04/2004 - Registro Particolare 9332 Registro Generale 38325 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 37594/5401 del 13/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 11037 del 30/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/04/2008. Cancellazione totale eseguita in data 03/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 8099 Registro Generale 38675 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Repertorio 158491/10258 del 28/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 21/03/2014 - Registro Particolare 3656 Registro Generale 32806 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE CIVILE Repertorio 73/2014 del 24/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 13118 del 09/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 24/07/2017 - Registro Particolare 60117 Registro Generale 88989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 34418 del 14/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma, approvato con delibera C.C. n. 18/2008, individua l'area nella quale ricade il fabbricato del quale è porzione l'immobile in esame, con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei Sistemi e Regole: B_T1 Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T1 per la quale si applicano gli Articoli 44, 45, 46 delle N.T.A. sotto riportate

Articolo: 44 - Norme generali

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;

conservazione degli edifici di valore architettonico;

miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

Tessuti;

Verde privato.

Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Articolo: 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Articolo: 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;

nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;

nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra;

una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:

valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;

il miglioramento architettonico degli edifici degradati;

riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;

per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);

gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti;

gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;

gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b;

Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio (denominato Palazzina D) del quale è porzione l'immobile in questione è stato costruito in base a licenza edilizia n. 2037 rilasciata dal Comune di Roma in data 22/12/1972.

Il relativo Certificato di Agibilità, in base alla richiesta prot. n. 36516 del 1975, risulta essere stato rilasciato in data 30/06/1976 con n. 245.



Nel corso delle operazioni peritali sopralluogo svolti alla presenza del custode, sono stati riscontrati i seguenti abusi per opere interne:

- realizzazione di un varco con inserimento di una porta di collegamento con l'adiacente interno 4 della stessa scala;

- realizzazione di un bagno cieco con relativa porta di accesso mediante sdoppiamento del locale bagno preesistente.



Detti abusi risultano sanabili mediante ripristino dello status quo ante.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Isole del Capoverde n. 248, edificio D, scala A, interno 3, piano T

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato per civili abitazione e negozi sito il Via Isole del Capo Verde n. 248 in Ostia (Roma). Più precisamente l'appartamento in parola è sito nella scala A della Palazzina D ed è contraddistinto con l'interno 3. Detto appartamento si articola in ingresso, soggiorno, una camera, cucina e servizi per complessivi n. 4 vani catastali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1259, Sub. 5, Zc. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 177.100,00

Il procedimento di stima utilizzato nella presente relazione per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo.

Per quanto riguarda il metodo sintetico-comparativo, la scelta finale del valore medio unitario tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

Per l'area in esame dove ricade il bene in stima risultano i seguenti valori di riferimento unitari per Appartamenti in edifici di classe media quale può considerarsi quello del quale è porzione l'immobile in esame:

valore min. €/mq 1.566,15 Valore medio €/mq 1.951,14 Valore max €/mq 2.336,12

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari edita dalla Agenzia delle Entrate riporta, per la zona in questione

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA (VIA DELLE BALENIERE) Codice di zona: E34 Microzona catastale n.: 236

un range del valore unitario di mercato per abitazioni civili in normale stato conservativo, tra un minimo di 1.850,00 €/mq ad un massimo di 2.600,00 €/mq.

Sulla base dei predetti valori e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in stima si ritiene opportuno riferirsi ad un valore unitario medio, per

l'immobile oggetto della presente stima, di €/mq 2.300,00 , valore che rapportato alla superficie lorda dell'immobile porta alla determinazione del suo valore commerciale in € 177.100,00.

Detto valore poi, come prescritto nel Codice di Procedura Civile per gli immobili oggetto di pignoramento, è stato ridotto del 10%.

Una ulteriore detrazione è stato poi considerata per la regolarizzazione urbanistica in relazione agli abusi sopra evidenziati e co consistono nel ripristino della separazione tra l'int. 3 e l'attiguo int. 4 nonché nella eliminazione del secondo bagno ottenuta dalla divisione dell'unico bagno preesistente.

Per tali opere di ripristino dello status quo ante, si ritiene congrua una spesa di € 2.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Isole del Capoverde n. 248, edificio D, scala A, interno 3, piano T	77,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 177.100,00	100,00%	€ 177.100,00
Valore di stima:					€ 177.100,00

Valore di stima: € 177.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 157.390,00

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 23/11/2020

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2000
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - AGIBILITA'
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA STORICO CATASTALE
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 5 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CTU
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - TAVOLA PRG
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 8 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ N° 9 Ortofoto - ORTOFOTO CATASTALE
- ✓ N° 10 Google maps - AEROFOTOGRAMMETRIA DELLA ZONA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Isole del Capoverde n. 248, edificio D, scala A, interno 3, piano T

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato per civili abitazione e negozi sito il Via Isole del Capo Verde n. 248 in Ostia (Roma). Più precisamente l'appartamento in parola è sito nella scala A della Palazzina D ed è contraddistinto con l'interno 3. Detto appartamento si articola in ingresso, soggiorno, una camera, cucina e servizi per complessivi n. 4 vani catastali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1259, Sub. 5, Zc. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma, approvato con delibera C.C. n. 18/2008, individua l'area nella quale ricade il fabbricato del quale è porzione l'immobile in esame, con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei Sistemi e Regole: B_T1 Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T1 per la quale si applicano gli Articoli 44, 45, 46 delle N.T.A. sotto riportate Articolo: 44 - Norme generali Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; conservazione degli edifici di valore architettonico; miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: Tessuti; Verde privato. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Articolo: 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL

e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione



privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Articolo: 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1) Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici: valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente; il miglioramento architettonico degli edifici degradati; riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche: per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza; per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft); gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti; gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato; gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d). Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b; Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali.

Prezzo base d'asta: € 157.390,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1220/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.390,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Isole del Capoverde n. 248, edificio D, scala A, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
		Superficie	77,00 mq
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1259, Sub. 5, Zc. 7, Categoria A2		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è generalmente buono.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato per civili abitazione e negozi sito il Via Isole del Capo Verde n. 248 in Ostia (Roma). Più precisamente l'appartamento in parola è sito nella scala A della Palazzina D ed è contraddistinto con l'interno 3. Detto appartamento si articola in ingresso, soggiorno, una camera, cucina e servizi per complessivi n. 4 vani catastali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

