

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romeo Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.150,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 26/07/2024, il sottoscritto Arch. Romeo Teresa, con studio in Via Ugo Ojetti, 16 - 00137 - Roma (RM), email info@teresaromeo.it, PEC t.romeo@pec.archrm.it, Tel. 348 0121399, Fax 06 8293246, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2024 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 Ittiri n.76, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'44.0"N 12°42'00.5"E)

Appartamento sito nel VI Municipio, nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" "Prato Lungo", nel quadrante est della città in posizione esterna rispetto al G.R.A., in prossimità del Fosso dell'Osa, di via di Rocca Cencia e di via della Regillo, al confine con il Comune di Montecompatri. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, con angolo cottura, tre camere, disimpegno, un bagno, ripostiglio e due balconi. Scarsa la dotazione di servizi, in quanto zona "O", area urbanistica sorta abusivamente con conseguenti gravi carenze infrastrutturali, per la quale, è stato previsto un piano di risanamento sia infrastrutturale che socio-amministrativo, attraverso la costruzione delle reti dei servizi primarie e secondarie e le sanatorie degli edifici abusivi. Nell'area sorge il Polo Impiantistico di Rocca Cencia per il trattamento dei rifiuti urbani, da aprile 2023 operante in modalità TM (attivazione temporanea del sistema di by-pass con eliminazione della sezione di stabilizzazione aerobica), in attesa della definitiva riconfigurazione impiantistica.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ittiri n.76, interno 2, piano 1

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con via Ittiri, chiostrina del fabbricato, vano scala, appartamenti interno nn° 1 e 3, affaccio su corte comune del fabbricato, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	11,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				107,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 26/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1015, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2

		Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 697,22 Piano 1
Dal 26/06/2007 al 14/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1015, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 697,22 Piano 1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	1015	9	6	A2	5	5	108 mq	697,22 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, sia per una difforme distribuzione delle tramezzature interne sia per un errore di rappresentazione grafica, in quanto risulta disegnata specularmente rispetto alla sua reale configurazione (si trova corrispondenza del perimetro dell'involucro edilizio e della posizione dei balconi nell'appartamento soprastante distinto con l'interno n° 6). La consistenza riportata in Catasto è maggiore della superficie reale dell'immobile.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune - accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato.

Esposizione: Nord/Ovest, Sud/Ovest

Altezza interna utile: 2.80 m. ;

Strutture verticali in cemento armato.

Murature di tamponamento in tufo (occorre isolamento dall'interno a causa del rilascio da parte del materiale di gas radon).

Copertura: piana.

Tamponature e tramezzature interne in laterizio.

Pavimentazioni in marmo, bagno e rivestimenti in ceramica.

Infissi esterni in pvc con vetrocamera. Avvolgibili oscuranti. Porte in legno.

Riscaldamento autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati **** Omissis **** e dal figlio

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/03/1996 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione - TESTAMENTO OLOGRAFO

26/06/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIANGELI - MANZI ANTONIO	06/03/1996	70637	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/07/2007	51277	132465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2007 al 14/04/2025	**** Omissis ****	Roma	23/07/1996	13	16634
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANZI ANTONIO	26/06/2007	80490	33323
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/07/2007	132466	51278
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni**
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 20/07/2007
Reg. gen. 132467 - Reg. part. 34389
Importo: € 337.500,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.000,00
Rogante: MANZI ANTONIO
Data: 20/07/2007
N° repertorio: 80490
N° raccolta: 33323
Note: Importo precetto: €. 180.646,70

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 17/02/2023
Reg. gen. 19767 - Reg. part. 13972
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria.
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG vigente nel Sistema insediativo della Città della trasformazione negli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, ossia in un area interessata da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Ricade nella Zona O 86 "Pratolungo". Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani" del PTPR e nel Sistema del Paesaggio Naturale per la presenza di "Corsi d'acqua".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni edilizie. In data 12.02.1987 è stata presentata domanda di condono (Prot. N° 28698/87 Sott. 1). Nell'Atto di

Compravendita con il quale il debitore è venuto in possesso dell'immobile è riportato che è stata pagata la corrispondente oblazione di Lire 17.463.000, mediante versamento di pari importo sul conto corrente postale n.255000 effettuato con bollettini n. 858 in data 15 febbraio 1986 di Lire 991.000 eseguito presso l'ufficio postale di Roma - Torre Gaia, n.852 in data 9 giugno 1986 di Lire 4.015.000, n. 301 in data 8 ottobre 1986 di Lire 1.040.000, n. 752 in data 9 gennaio 1987 di Lire 1.065.000, n. 284 in data 3 aprile 1987 di Lire 1.115.000, n.375 in data 15 giugno 1987 di Lire 1.090.000, n. 123 in data 16 settembre 1987 di Lire 1.139.000, n. 970 in data 16 dicembre 1987 di Lire 1.189.000, n. 232 in data 24 febbraio 1988 di Lire 1.164.000, tutti eseguiti presso l'ufficio postale di Roma Borgata Finocchio, n. 730 in data 15 giugno 1988 di Lire 1.213.000 eseguito presso l'ufficio postale di Roma - Torre Gaia, n. 145 in data 27 settembre 1988 di Lire 4.239.000, n. 218 in data 17 gennaio 1989 di Lire 1.264.000, n. 971 in data 13 marzo 1989 di Lire 1.288.000, n.400 in data 17 maggio 1989 di Lire 1.313.000, n. 688 in data 3 luglio 1989 di Lire 1.338.000, tutti eseguiti presso l'ufficio postale di Roma Borgata Finocchio. Nello stesso Atto è stato dichiarato: -che l'abuso eseguito rientra tra quelli sanabili; - che quanto dichiarato nella domanda di sanatoria è conforme al vero; - che non é stata richiesta documentazione suppletiva da parte del Comune di Roma; - che non risulta essere stato irrogato alcuno dei provvedimenti sanzionatori previsti dall'articolo 41 della legge n.47/1985; - che il Comune di Roma non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria alcuno; - che non esistono vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della citata legge 47/85.

Nonostante sia stata presentata Domanda di Accesso agli atti presso l'Ufficio Condoni in data 11 NOV 2024, e siano già trascorsi oltre 5 mesi, nonostante numerosi solleciti allo sportello e tramite pec all'Ufficio e ai dirigenti preposti, l'Ufficio non ha ancora ottemperato alla richiesta di Accesso agli Atti inoltrata. Tuttavia, trattandosi di Zona "O" di recupero dell'abusivismo edilizio si ritiene che l'immobile sia sanabile. Per il perfezionamento dell'istruttoria che da presentare per il perfezionamento dell'Istanza suddetta sarà necessario esibire gli dei bollettini già pagati o di copie conformi, che, in caso contrario, dovranno essere nuovamente pagati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale, sia per una disforme distribuzione delle tramezzature interne, sia per un errore di rappresentazione grafica, in quanto risulta disegnata speculare rispetto alla sua reale configurazione (si trova corrispondenza del perimetro dell'involucro edilizio e della posizione dei balconi nell'appartamento soprastante distinto con l'interno n° 6). Occorre, pertanto presentare CILA in Sanatoria per la regolarizzazione delle difformità interne e Docfa per esatta rappresentazione grafica e sanatoria della suddetta CILA.

Gli impianti non rispettano le recenti normative

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Condominio non costituito

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 Ittiri n.76, interno 2, piano 1
Appartamento sito nel VI Municipio, nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" "Prato Lungo", nel quadrante est della città in posizione esterna rispetto al G.R.A., in prossimità del Fosso dell'Osa, di via di Rocca Cencia e di via della Regillo, al confine con il Comune di Montecompatri. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, con angolo cottura, tre camere, disimpegno, un bagno, ripostiglio e due balconi. Scarsa la dotazione di servizi, in quanto zona "O", area urbanistica sorta abusivamente con conseguenti gravi carenze infrastrutturali, per la quale, è stato previsto un piano di risanamento sia infrastrutturale che socio-amministrativo, attraverso la costruzione delle reti dei servizi primarie e secondarie e le sanatorie degli edifici abusivi. Nell'area sorge il Polo Impiantistico di Rocca Cencia per il trattamento dei rifiuti urbani, da aprile 2023 operante in modalità TM (attivazione temporanea del sistema di by-pass con eliminazione della sezione di stabilizzazione aerobica), in attesa della definitiva riconfigurazione impiantistica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1015, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 150.150,00

Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del "segmento di mercato" cui appartiene l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar modo dai dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.

- Immobile di riferimento: Offerta: Appartamento via Ittiri, Rocca Cencia. Piano Primo -Ristrutturato - Composto da salone, cucina abitabile, tre camere, due bagni, due balconi, giardino privato. 147 mq. commerciali Pezzo €. 190.000,00

- Quotazione OMI - Anno 2024 - Semestre 2 - Fascia/zona: zona: Suburbana (PRENESTINO COLLE DEL SOLE-LAGO REGILLO - VIA OLLOLAI) - Codice di zona: E168 Microzona: 206 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.350 - Max €/mq 1.900 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.300 - Max €/mq 1.950.

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: (PRENESTINO COLLE DEL SOLE - LAGO REGILLO - VIA OLLOLAI) - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - in stabili di 1° fascia - Min €/mq 1.663 - Max €/mq 2.467 - in stabili di fascia media - Min €/mq 1.443 - Max €/mq 2.140 - in stabili di 2° fascia - Min €/mq 1.284 - Max €/mq 1.780.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Ittiri n.76, interno 2, piano 1	107,25 mq	1.400,00 €/mq	€ 150.150,00	100,00%	€ 150.150,00
Valore di stima:					€ 150.150,00

Valore di stima: € 150.150,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€

Valore finale di stima: € 128.150,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romeo Teresa































LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ittiri n.76, interno 2, piano 1
Appartamento sito nel VI Municipio, nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" "Prato Lungo", nel quadrante est della città in posizione esterna rispetto al G.R.A., in prossimità del Fosso dell'Osa, di via di Rocca Cencia e di via della Regillo, al confine con il Comune di Montecompatri. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, con angolo cottura, tre camere, disimpegno, un bagno, ripostiglio e due balconi. Scarsa la dotazione di servizi, in quanto zona "O", area urbanistica sorta abusivamente con conseguenti gravi carenze infrastrutturali, per la quale, è stato previsto un piano di risanamento sia infrastrutturale che socio-amministrativo, attraverso la costruzione delle reti dei servizi primarie e secondarie e le sanatorie degli edifici abusivi. Nell'area sorge il Polo Impiantistico di Rocca Cencia per il trattamento dei rifiuti urbani, da aprile 2023 operante in modalità TM (attivazione temporanea del sistema di by-pass con eliminazione della sezione di stabilizzazione aerobica), in attesa della definitiva riconfigurazione impiantistica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1015, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel Sistema insediativo della Città della trasformazione negli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, ossia in un area interessata da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Ricade nella Zona O 86 "Pratolungo". Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani" del PTPR e nel Sistema del Paesaggio Naturale per la presenza di "Corsi d'acqua".

Prezzo base d'asta: € 128.150,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.150,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Ittiri n.76, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1015, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	107,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento sito nel VI Municipio, nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" "Prato Lungo", nel quadrante est della città in posizione esterna rispetto al G.R.A., in prossimità del Fosso dell'Osa, di via di Rocca Cencia e di via della Regillo, al confine con il Comune di Montecompatri. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, con angolo cottura, tre camere, disimpegno, un bagno, ripostiglio e due balconi. Scarsa la dotazione di servizi, in quanto zona "O", area urbanistica sorta abusivamente con conseguenti gravi carenze infrastrutturali, per la quale, è stato previsto un piano di risanamento sia infrastrutturale che socio-amministrativo, attraverso la costruzione delle reti dei servizi primarie e secondarie e le sanatorie degli edifici abusivi. Nell'area sorge il Polo Impiantistico di Rocca Cencia per il trattamento dei rifiuti urbani, da aprile 2023 operante in modalità TM (attivazione temporanea del sistema di by-pass con eliminazione della sezione di stabilizzazione aerobica), in attesa della definitiva riconfigurazione impiantistica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e dal figlio		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma il 20/07/2007

Reg. gen. 132467 - Reg. part. 34389

Importo: € 337.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 225.000,00

Rogante: MANZI ANTONIO

Data: 20/07/2007

N° repertorio: 80490

N° raccolta: 33323

Note: Importo precetto: €. 180.646,70

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 17/02/2023

Reg. gen. 19767 - Reg. part. 13972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura