

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.
promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Codice fiscale: 05828330638

Via Santa Brigida 39

80100 - Napoli (NA)

contro

***** : *****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 178.000,00.....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15
ELENCO ALLEGATI (separato deposito).....	16

INCARICO

All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Collatina 76 - Via Pietro Sbarbaro 31 - Via Antonio Campanozzi 13, edificio 3, scala B, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41°53'52.6"N 12°33'50.1"E)

Immobile facente parte del fabbricato sito in Roma avente accessi dal c.n. 76 di via Collatina, dal c.n. 31 di Via Pietro Sbarbaro e dal c.n. 13 di Via Antonio Campanozzi, e precisamente:

- appartamento posto al piano terra o rialzato della scala "B", palazzina n. 3, distinto con il numero interno due composto di quattro vani castali comprensivi del terrazzo a livello, confinante con: vano scala, appartamento interno tre, appartamento interno uno.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Roma, al foglio 637, particelle 423 e 433 graffate, subalterno 17, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 3, vani 4, Rendita Euro 970,94.

Con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento situato nel territorio del Comune di Roma, Municipio V, Quartiere XXII - Collatino, c.a.p. 00177, nell'isolato compreso tra la stessa Via Collatina, Via Costantino Lazzari, Via Pietro Sbarbaro e Via Antonio Campanozzi.

E' compresa in un più ampio complesso edilizio composto da quattro fabbricati, con accessi pedonali da Via Collatina 76 e da Via Pietro Sbarbaro 31, è ubicata al piano terra o rialzato della scala B della Palazzina 3 ed è contraddistinta dal numero interno 2.

Essa è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazzo a livello.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Collatina 76 - Via Pietro Sbarbaro 31, edificio 3, scala B, interno 2, piano T

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazzo a livello

Confini: Distacco verso Via Pietro Sbarbaro, vano scala, appartamento interno tre, appartamento interno uno, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 637, Part. 423 Sub. 17 graffato particella 433, Zc. 4, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 75 m² Totale: escluse aree scoperte**: 70 m², Rendita 970,94 €

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:

- *****
- *****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Distacco verso Via Pietro Sbarbaro, vano scala, appartamento interno tre, appartamento interno uno, salvo altri.

Mappale terreni correlato (Sezione A, foglio 637, particelle 423, 433): del foglio 637 della Sezione A: Via Pietro Sbarbaro, Via Costantino Lazzari, particelle 434, 170, 422, 431, 432, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,70 mq	70,50 mq	1	70,50 mq	3,00 m	T
Terrazza	14,30 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazzo a livello

Dettaglio delle superfici (valori approssimati):

- Ingresso-disimpegno mq 7,5 circa
- Soggiorno con angolo cottura mq 22,7 circa
- Camera da letto matrimoniale mq 11,9 circa
- Camera da letto mq 10,0 circa
- Bagno a sinistra dell'ingresso mq 3,9 circa
- Bagno a destra dell'ingresso mq 2,6 circa
- Ripostiglio mq 2,0 circa
- Terrazzo a livello mq 14,3 circa

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 24/09/2025	Ente Urbano dall'impianto meccanografico del 12/06/1979	Catasto Terreni Fg. 637, Part. 423 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 07 30
Dal 12/06/1979 al 24/09/2025	Ente Urbano dall'impianto meccanografico del 12/06/1979	Catasto Terreni Fg. 637, Part. 433 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 00 16
Dal 09/02/1983 al 31/07/2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 637, Part. 423, Sub. 17, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Piano T
Dal 31/07/2007 al 30/07/2008	*****	Catasto Fabbricati Fg. 637, Part. 423, Sub. 17, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale T mq
Dal 30/07/2008 al 16/03/2012	*****	Catasto Fabbricati Fg. 637, Part. 423, Sub. 17, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 970,94 Piano T Graffato 433

Dal 16/03/2012 al 26/09/2025

Catasto **Fabbricati**
Fg. 637, Part. 423, Sub.
17, Zc. 4
Categoria A2
Cl.3, Cons. 4 vani
Superficie catastale
Totale: 75 m²
Totale: escluse aree
scoperte**: 70 m² mq
Rendita € 970,94
Piano T
Graffato 433

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti, l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Roma, con nota prot. 189566 del 10/07/2025, ha trasmesso la copia analogica della variazione DOCFA prot. n. RM0573013-2012 del 23/05/2012, conseguente alla C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) acquisita dal Municipio Roma 6 - Unità Organizzativa Tecnica - Edilizia Privata - al protocollo n. 31166 del 08/05/2012, relativa alle opere di demolizione di tramezzi interni, ricostruzione di tramezzi interni, apertura e chiusura di porte interne, rasatura e pittura dei nuovi tramezzi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	637	423	17	4	A2	3	4 vani	Totale: 75 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 70 m ²	970,94 €	T	433

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
637	423				Ente urbano		00 07 30 mq			
637	433				Ente urbano		00 00 16 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene, la titolarità effettiva dello stesso e quanto presente nell'atto di pignoramento.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, per lo spostamento della porta del bagno accessibile dall'ingresso e la riduzione dell'altezza interna minima di alcune porzioni dell'immobile (ingresso-disimpegno e bagni), per la presenza di soppalchi non rappresentati graficamente,

STATO CONSERVATIVO

I locali sono in buone condizioni di manutenzione.

Si rileva la mancata rifinitura del controsoffitto dell'ingresso, che corrisponde ad un soppalco sovrastante con accesso dal bagno.

Si rileva, inoltre, lo scollamento di alcune mattonelle del pavimento.

La tinteggiatura risulta incompleta nella camera da letto ad uso matrimoniale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti e da loro familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1971 al 09/02/1983	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Zanghi di Roma	27/07/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	09/08/1971	11677	1735
		Atto di compravendita			
Dal 09/02/1983 al 16/03/2012	*****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Sgobbo di Roma	09/02/1983	5003	893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	02/03/1983	15091	11793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		1° Ufficio Registro Atti Pubblici - Roma	25/02/1983	9825	Serie 1A

Dal 31/07/2007 al 16/03/2012	*****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO ALBANO LAZIALE (RM)	***		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	***		
		Registrazione			
Dal 16/03/2012 al 24/09/2025	*****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Albano Laziale	***		
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Chiara Bruno di Roma	16/03/2012	26054	9177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	21/03/2012	30025	22211
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	09/12/2024	150401	111710
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	20/03/2012	8371	Serie 1T

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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario atto Notaio Bruno Maria Chiara del 16 marzo 2012
repertorio n. 26055/9178
Iscritto a Roma il 21/03/2012
Reg. gen. 30026 - Reg. part. 3831
Quota: 1/1
Importo: *****
Contro
Formali
Capitale: € 248.000,00
Rogante: Notaio Maria Chiara Bruno
Data: 16/03/2012
N° repertorio: 26055
N° raccolta: 9178

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 24/03/2016
Reg. gen. 31406 - Reg. part. 21262
Quota: *****
Contro
Formali
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/02/2024
Reg. gen. 19021 - Reg. part. 14437
Quota: 1/1
A favor: *****
Contro
Formali

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade nella parte di città identificata come segue:

- Sistemi e Regole 1:10000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 44, 45, 46

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2, come segue:

- Tavola A - Paesaggio degli insediamenti urbani
- Tavola B - Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le opere di costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile esecutato sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, in base alla Licenza n. ***** del 15/12/1965 e alla successiva Licenza n. 1823 del 01/10/1966, rilasciata alla Società ***** sul progetto in variante registrato il 14/02/1966 al prot. 8371.

La licenza di abitabilità n. 138 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma in data 1° marzo 1969.

Il debitore esecutato ha messo a disposizione la C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) acquisita dal Municipio Roma 6 - Unità Organizzativa Tecnica - Edilizia Privata - al protocollo n. 31166 del 08/05/2012, concernente le opere di: demolizione di tramezzi interni, ricostruzione di tramezzi interni, apertura e chiusura di porte interne, rasatura e pittura dei nuovi tramezzi, all'esito della quale l'interessato ha depositato all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Roma - variazione DOCFA prot. n. RM0573013-2012 del 23/05/2012.

I locali sono sostanzialmente conformi alla planimetria catastale, salvo lo spostamento della porta del bagno accessibile dall'ingresso e la riduzione dell'altezza interna minima di alcune porzioni dell'immobile (ingresso-disimpegno e bagni), per la presenza di soppalchi non rappresentati graficamente, che riducono l'altezza interna inferiore al minimo di m 2,40 fissato dal Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma per i locali adibiti a corridoi, disimpegni e ripostigli (cfr. articolo 42).

Si stima un importo forfettario di € 5.000,00 da detrarre al valore di stima, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile esecutato e per oneri di rimozione dei suddetti soppalchi.

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

Il compendio immobiliare condominiale è gestito in base al regolamento condominiale depositato agli atti del Notaio Giovanni Zanghi di Roma il 08/10/1968, rep. 29485, racc. 8027.

In sede di accesso il debitore esecutato ha dichiarato che gli oneri condominiali ordinari ammontano a € 180,00 bimestrali, compreso riscaldamento, e che non è a conoscenza di lavori straordinari deliberati.

L'Amministratore condominiale ha fatto pervenire la situazione rateale al 18/07/2025, da cui risultano spese da pagare pari a € 2.116,49, versamenti effettuati pari a € 167,84 e importi residui da pagare pari a € 1.948,65.

Successivamente ha trasmesso la seguente documentazione:

- La Convocazione Assemblea Straordinaria del Condominio Via Collatina 76 - Roma, in prima convocazione il giorno 17/09/2025 alle ore 08:00, e in seconda convocazione il giorno 18/09/2025 alle ore 18:00
- Il bollettino di pagamento Ordinario 2024/2025 (codici ui: 3B2) 6a Rata Cond. AGO/SET scad. 20/08/2025 € 114,50 - Riscaldamento 2025/2026 (codici ui: 3B2) 3a Rata Risc. AGO/SET scad. 20/08/2025 € 43,29 - Totale € 157,79

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 Collatina 76 - Via Pietro Sbarbaro 31, edificio 3, scala B, interno 2, piano T

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazzo a livello

Confini: Distacco verso Via Pietro Sbarbaro, vano scala, appartamento interno tre, appartamento interno uno, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 637, Part. 423 Sub. 17 graffato particella 433, Zc. 4, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 75 m² Totale: escluse aree scoperte**: 70 m², Rendita 970,94 €

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

Il lotto è stato valutato attraverso:

- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2024 - Semestre 2, in base ai seguenti parametri:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Periferica/COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA) - Codice zona: D17 - Microzona: 110 - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq): Min 2200 - Max 3200 - Valore medio €/mq 2700

- Il Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - I numero 2025, in base ai seguenti parametri:

Q22 Collatino (Municipi: IV / V - ex Municipi V / VI / VII) - Abitazioni I fascia €/mq 2.500,00 - Abitazioni II fascia €/mq 2.200,00 - Valore medio €/mq 2.350

- Il sito internet Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (settembre 2025), in base ai seguenti parametri:

Zona Collatino Via Della Serenissima - Posizione Zona semiperiferia - Abitazioni in stabili di fascia media - Valore minimo €/mq 2.382 - Valore medio €/mq 2.935 - Valore massimo €/mq 3.488

- L'Osservatorio immobiliare Nomisma - 1° semestre 2025:

Zona selezionata: Periferia - Microzona selezionata: Dragona (Via Francesco Donati - Via Carlo Casini - Via di Dragone) - Valori immobiliari abitazioni civili usato - Minimo €/mq 2.437,77 - Medio €/mq 2.834,50 - Massimo €/mq 3.231,23

Considerati i valori rilevati, il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

La media dei valori medi ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, dal borsinoimmobiliare.it e dall'Osservatorio Immobiliare Nomisma, è calcolata come segue:

Valore unitario locale commerciale = €/mq $(2.700,00 + 2.350,00 + 2.935,00 + 2.834,50)/4$ = €/mq 2.704,88

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Collatina 76 - Via Pietro Sbarbaro 31, edificio 3, scala B, interno 2, piano T	75,00 mq	2.704,88 €/mq	€ 202.866,00	100,00%	€ 202.866,00
Valore di stima:					€ 202.866,00

Valore di stima: € 202.866,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia - La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione - Rimozione di soppalchi - Costo forfettario	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 177.579,40

Valore finale di stima in cifra tonda: € 178.000,00

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 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fallica Salvatore

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Collatina 76 - Via Pietro Sbarbaro 31, edificio 3, scala B, interno 2, piano T

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazzo a livello

Confini: Distacco verso Via Pietro Sbarbaro, vano scala, appartamento interno tre, appartamento interno uno, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 637, Part. 423 Sub. 17 graffato particella 433, Zc. 4, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 75 m² Totale: escluse aree scoperte**: 70 m², Rendita 970,94 €

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

Prezzo base d'asta: € 178.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Collatina 76 - Via Pietro Sbarbaro 31 - Via Antonio Campanozzi 13, edificio 3, scala B, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 637, Part. 423, Sub. 17, Zc. 4, Categoria A2, Graffato 433	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	I locali sono in buone condizioni di manutenzione. Si rileva la mancata rifinitura del controsoffitto dell'ingresso, che corrisponde ad un soppalco sovrastante con accesso dal bagno. Si rileva inoltre lo scollamento di alcune mattonelle del pavimento. I locali sono sostanzialmente conformi alla planimetria catastale, salvo lo spostamento della porta del bagno accessibile dall'ingresso e la riduzione dell'altezza interna minima di alcune porzioni dell'immobile, per la presenza di soppalchi non rappresentati graficamente. La tinteggiatura risulta incompleta nella camera da letto ad uso matrimoniale.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Collatina 76 - Via Pietro Sbarbaro 31, edificio 3, scala B, interno 2, piano T Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazzo a livello Confini: Distacco verso Via Pietro Sbarbaro, vano scala, appartamento interno tre, appartamento interno uno, salvo altri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 637, Part. 423 Sub. 17 graffato particella 433, Zc. 4, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 75 m² Totale: escluse aree scoperte**: 70 m², Rendita 970,94 € L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati e da loro familiari.		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario atto Notaio Bruno Maria Chiara del 16 marzo 2012
repertorio n. 26055/9178
Iscritto a Roma il 21/03/2012
Reg. gen. 30026 - Reg. part. 3831
Quota: 1/1
Importo: *****
Contro
Formali
Capitale: € 248.000,00
Rogante: Notaio Maria Chiara Bruno
Data: 16/03/2012
N° repertorio: 26055
N° raccolta: 9178

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/03/2016
Reg. gen. 31406 - Reg. part. 21262
Quota: *****
Contro
Formali
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/02/2024
Reg. gen. 19021 - Reg. part. 14437
Quota: 1/1
A favor *****
Contro
Formali



ELENCO ALLEGATI (separato deposito)



- Mappa catastale
- Planimetria catastale
- Visura catasto fabbricati
- Visura catasto terreni
- Ispezioni ipotecarie
- Atti di provenienza
- Titoli edilizi
- Verbale di accesso
- Rilievo fotografico

