

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romeo Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



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
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
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.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 186.750,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



All'udienza del 03/09/2025, 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 05/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Generale Roberto Bencivenga, edificio B, scala A, interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°55'50.8"N 12°31'42.8"E)

DESCRIZIONE



Appartamento sito in zona "Zona Montesacro - Sacco Pastore" nel III Municipio, nel territorio adiacente la via Nomentana, in prossimità dell'Aniene. L'appartamento è composto da ampio ingresso, soggiorno, due camere, cucina, un bagno e una corte pertinenziale. La zona è oggetto di politiche di riqualificazione degli spazi e delle aree verdi. Buoni i collegamenti e i servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali.

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 Generale Roberto Bencivenga, edificio B, scala A, interno 1, piano S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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



- **** 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)

CONFINI

L'appartamento confina con via Generale Roberto Bencivenga, vano scale e ascensore, appartamento distinto con l'interno n° 3 della scala B, distacco del fabbricato verso area condominiale, chiostrina, cantina distinta con l'interno n° 3C, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,85 m	S1
Cortile	30,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	0,00 m	S1
Magazzino	34,00 mq	43,00 mq	0,50	21,50 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				89,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/2005 al 29/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 579, Part. 55, Sub. 530, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 1.177,52 Piano S1 Graffato 544
Dal 29/10/2007 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 579, Part. 55, Sub. 530, Zc. 3 Categoria A3

	Cl.3, Cons. 6,0 van Superficie catastale 105 mq Rendita € 1.177,52 Piano S1 Graffato 544
--	--

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
	579	55	530	3	A3	3	6,0 van	105 mq	1177,52 €	S1	544

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, per la presenza di un'area soppalcata all'interno di una camera da letto, diversa ubicazione della porta di accesso all'appartamento, presenza del ripostiglio in ampliamento rispetto al perimetro catastale dell'appartamento, assenza di alcune tramezzature interne, presenza di porte/finestre in luogo delle finestre presenti nella planimetria catastale e assenza di una finestra rappresentata in Catasto.

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 mediocre 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: Sud

Altezza interna utile : 2.85 m.

Strutture verticali in cemento armato e muratura di tamponamento.

Copertura: piana.

Tramezzature interne in laterizio.

Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.

Infissi esterni in alluminio. Avvolgibili oscuranti. Porte in legno.

Riscaldamento autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dall' esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1994 al 24/06/2003	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Recchi di Roma	30/11/1994	20722	3082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma 1	09/12/1994	76917	43054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2003 al 29/10/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ATTO NOTARILE PUBBLICO	24/06/2003	48363	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/06/2022	87458	61600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2007 al 09/12/2025	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ATTO NOTARILE PUBBLICO	29/10/2007	48363	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/06/2022	87457	61599
		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 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 16/07/2009
Reg. gen. 92488 - Reg. part. 27250
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: SCARAVELLI MONICA
Data: 09/07/2009
N° repertorio: 48363
N° raccolta: 2689

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 16/03/2022
Reg. gen. 32247 - Reg. part. 22586
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 consolidata nei Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)", regolato dagli articoli 44, 45 e 46 delle NTA del PRG. 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. 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 "T1" sono 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 "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.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, a condizioni specifiche. 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.

Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.

E' ricompreso nei "Paesaggi degli insediamenti Urbani" del P.T.P. regionale e nelle aree tutelate per legge articolo 134, lettera b, del D.Lgs. 42/04 (Codice dei Beni Culturali) ricadendo in area naturale fluviale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

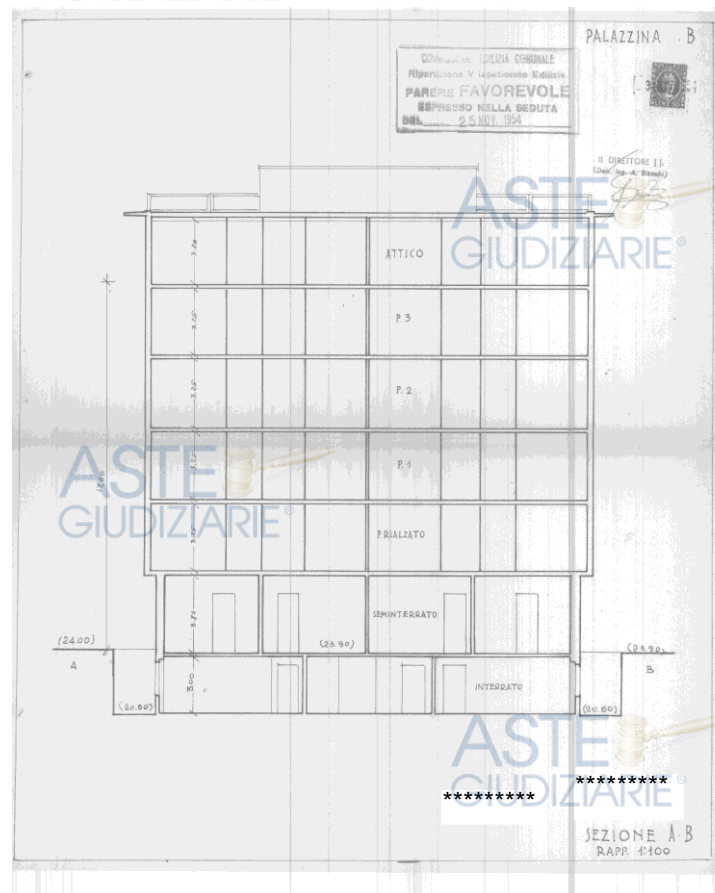
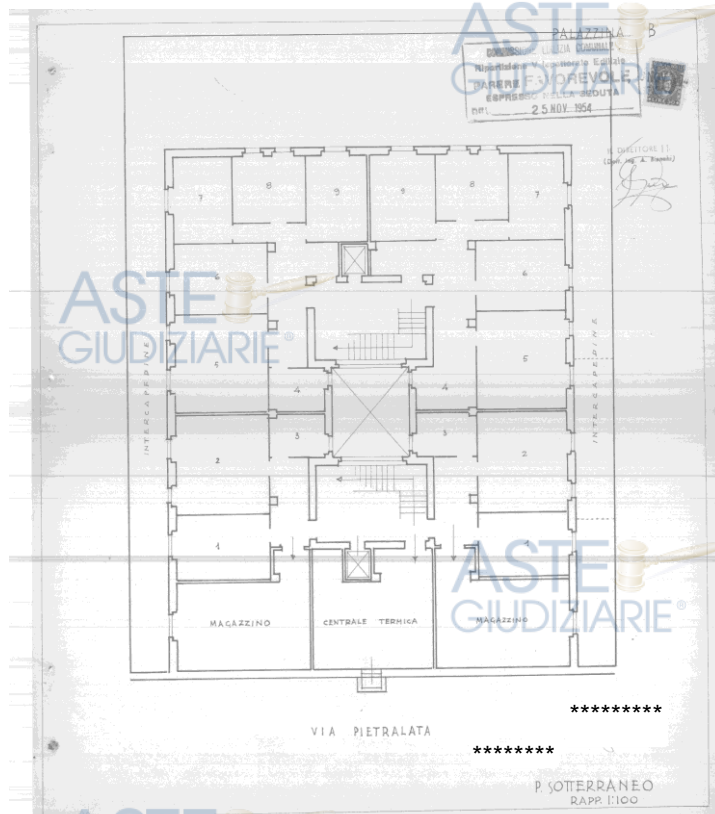
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è stata realizzata in forza di Licenza edilizia n° 25772 del 1953 e successiva variante n° 34033 del 1954, rilasciate alla società ***** , dal Sindaco del Comune di Roma. In seguito a richiesta di abitabilità protocollo n° 14927 del 1955 è stata rilasciata in data 11/08/1955, Licenza di Abitabilità n° 1011.

In seguito a Richiesta di Accesso agli atti presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma si è verificato che il progetto edilizio prevedeva un piano seminterrato con androne di accesso del fabbricato e negozi prospicienti l'allora via Pietralata (attualmente piano terra) e un piano interrato in parte difforme dallo stato attuale. Dei locali al piano interrato non è indicata la destinazione d'uso, a meno di alcuni locali chiaramente identificati come magazzini. La conformazione dell'attuale appartamento differisce per differente perimetro e tramezzature dallo stato attuale e il soggiorno attuale, nel progetto, ricade nella destinazione magazzino. Pertanto la valutazione dell'immobile considera il soggiorno e una parte del disimpegno magazzino, come da progetto.

Sebbene dall'analisi del progetto sembrerebbero tutti i locali del piano interrato destinati ad uso diverso dal residenziale (cantine, depositi, ecc.) il Certificato di Agibilità rilascia l'uso di abitazione al piano interrato a 5 appartamenti per 8 vani ad uso abitazione e 10 vani ad uso vario.

Nella configurazione attuale l'appartamento è stato trasferito come abitazione con Atto di Compravendita Rep. 9758/2642 Trascritto a Roma Registro generale n. 42438 Registro particolare n. 32109 del 06/06/1981 e Atto di Compravendita - Notaio Massimo Recchi di Roma - Repertorio n. 20722 Raccolta n. 3082 - Trascritto a Roma Registro Particolare 43054 Registro Generale 76917 del 09/12/1994,



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.

In assenza di ulteriori elementi relativi ad eventuali titoli abilitanti lo stato attuale, l'immobile è da considerare, almeno in buona parte, secondo quanto meglio descritto in premessa, non conforme ai titoli edilizi rilasciati per la realizzazione del fabbricato di cui è parte.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, per la presenza di un'area soppalcata all'interno di una camera da letto, diversa ubicazione della porta di accesso all'appartamento, presenza del ripostiglio in ampliamento rispetto al perimetro catastale e di progetto dell'appartamento, assenza di alcune tramezzature interne, presenza di porte/finestre in luogo delle finestre presenti nella planimetria catastale e nel progetto edilizio e assenza di una finestra rappresentata erroneamente in Catasto (non presente nel progetto).

Per la regolarizzazione edilizia/urbanistica dell'immobile occorre presentare Accertamento di conformità per sanare la differente conformazione planimetrica degli ambienti e la difformità delle finestre rispetto al progetto assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

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 Generale Roberto Bencivenga, edificio B, scala A, interno 1, piano S1
Appartamento sito in zona "Zona Montesacro - Sacco Pastore" nel III Municipio, nel territorio adiacente la via Nomentana, in prossimità dell'Aniene. L'appartamento è composto da ampio ingresso, soggiorno, due camere, cucina, un bagno e una corte pertinenziale. La zona è oggetto di politiche di riqualificazione degli spazi e delle aree verdi. Buoni i collegamenti e i servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 579, Part. 55, Sub. 530, Zc. 3, Categoria A3, Graffato 544
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 223.750,00

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 distortivi. 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: Bilocale in vendita in Via Val Savio ubicato al piano seminterrato composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, un bagno e cantina. Ristrutturato. 45 mq. commerciali. Prezzo richiesto €. 199.000,00

- Quotazione OMI - Anno 2025 - Semestre 1 - Fascia/zona: Periferica / SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA) - Codice di zona: D47 - Microzona: 67 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 2.800 - Max €/mq 4.000 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 2.700 - Max €/mq 3.800

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: SACCO PASTORE - Abitazioni in stabili di 1° fascia - Min €/mq 2.962 - Max €/mq 4.333 - in stabili di fascia media - Min €/mq 2.591 - Max €/mq. 3.782 - in stabili di 2° fascia - Min €/mq 2.498 - Max €/mq. 3.384 - Magazzini - Min €/mq 451 - Max €/mq 836

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Generale Roberto Bencivenga, edificio B, scala A, interno 1, piano S1	89,50 mq	2.500,00 €/mq	€ 223.750,00	100,00%	€ 223.750,00
				Valore di stima:	€ 223.750,00

Valore di stima: € 223.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	22.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 186.750,00

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica fanno riferimento alle seguenti sanatorie realizzabili tramite Accertamento di Conformità:

Demolizione dell'area soppalcata all'interno di una camera da letto.

Regolarizzazione di: diversa ubicazione della porta di accesso all'appartamento; diversa distribuzione di tramezzature interne; presenza di porte/finestre in luogo delle finestre presenti nella planimetria catastale e nel progetto edilizio.

Ampliamento della configurazione catastale dell'appartamento per l'inserimento del ripostiglio e definizione dell'ampliamento rispetto al progetto dell'appartamento con verifica degli spazi comuni condominiali.

Ripristino della destinazione di magazzino per l'area attualmente destinata a soggiorno e relativa variazione catastale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 04/01/2026

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Generale Roberto Bencivenga, edificio B, scala A, interno 1, piano S1

Appartamento sito in zona "Zona Montesacro - Sacco Pastore" nel III Municipio, nel territorio adiacente la via Nomentana, in prossimità dell'Aniene. L'appartamento è composto da ampio ingresso, soggiorno, due camere, cucina, un bagno e una corte pertinenziale. La zona è oggetto di politiche di riqualificazione degli spazi e delle aree verdi. Buoni i collegamenti e i servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 579, Part. 55, Sub. 530, Zc. 3, Categoria A3, Graffato 544

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 consolidata nei Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)", regolato dagli articoli 44, 45 e 46 delle NTA del PRG. 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. 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 "T1" sono 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 "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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, a condizioni specifiche. 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. Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli insediamenti Urbani" del P.T.P. regionale e nelle aree tutelate per legge articolo 134, lettera b, del D.Lgs. 42/04 (Codice dei Beni Culturali) ricadendo in area naturale fluviale.

Prezzo base d'asta: € 186.750,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Generale Roberto Bencivenga, edificio B, scala A, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 579, Part. 55, Sub. 530, Zc. 3, Categoria A3, Graffato 544	Superficie	89,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento sito in zona "Zona Montesacro - Sacco Pastore" nel III Municipio, nel territorio adiacente la via Nomentana, in prossimità dell'Aniene. L'appartamento è composto da ampio ingresso, soggiorno, due camere, cucina, un bagno e una corte pertinenziale. La zona è oggetto di politiche di riqualificazione degli spazi e delle aree verdi. Buoni i collegamenti e i servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dall' esecutato **** Omissis ****		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 16/07/2009
Reg. gen. 92488 - Reg. part. 27250
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: SCARAVELLI MONICA
Data: 09/07/2009
N° repertorio: 48363
N° raccolta: 2689

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 16/03/2022
Reg. gen. 32247 - Reg. part. 22586
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

