

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Cristina Giuseppa, nell'Esecuzione Immobiliare 621/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 621/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.000,00	21



All'udienza del 07/11/2024, il sottoscritto Arch. Di Cristina Giuseppa, con studio in Via Antonio Baiamonti, 4 - 00195 - Roma (RM), email euidic@tin.it, PEC g.dicristina@pec.archrm.it, Tel. 06 37 22 063, Fax 06 37 22 063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 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 Tortorici n. 68, interno 1, piano terra

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà del sig. **** Omissis ****, facente parte di un fabbricato sito in Roma Via Tortorici n. 68, posto al piano terra, distinto con int. 1, con doppio ingresso, uno dal vano scala comune dell'edificio e l'altro direttamente dalla corte esterna comune; esso è composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, bagno e disimpegno, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 sub. 5; con annessa cantina al piano seminterrato del medesimo fabbricato, distinta con il numero int. 2, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 sub. 15, e con annessi due locali indipendenti posti al piano terra, con accesso da Via Tortorici n. 66, distinti con int. D e int. C, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 rispettivamente sub. 2 e sub. 3, catastalmente ad uso magazzini, ma di fatto uniti e adibiti ad abitazione composta da un'unica camera con angolo cottura e bagno. Il compendio immobiliare ricade in area suburbana, nella borgata Finocchio, nelle vicinanze della Via Casilina altezza km. 19. La zona è caratterizzata da una media densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita da mezzi di trasporto pubblico; in particolare, l'immobile si trova nelle vicinanze della stazione metropolitana C.

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 Tortorici n. 68, interno 1, piano terra

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento int. 1 confina con vano scale, appartamento int. 2, distacco su via Tortorici, corte comune, salvo altri.

La cantina int. 2 confina con terrapieno, cantina int. 1, disimpegno comune, salvo altri.

Il locale int. D confina con corte comune per due lati, locale int. C, salvo altri.

Il locale int. C confina con corte comune per due lati, locale int. D, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,48 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,98 m	Terra
Cantina	10,50 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,50 m	Seminterrato
Locale int. D (catastalmente magazzino)	14,24 mq	18,20 mq	0,50	9,10 mq	2,60 m	Terra
Locale int. C (catastalmente magazzino)	5,82 mq	6,85 mq	0,50	3,42 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				81,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si precisa che la superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato immobiliare, comprende (ai sensi del DPR 138/1998 - Allegato C) oltre alla superficie utile netta anche la superficie dei muri interni e perimetrali esterni non in comunione con altre proprietà nella misura del 100% e quella dei muri in comunione con altre proprietà nella misura del 50%. Per la cantina è stato applicato il coefficiente di ragguglio 0,25 ai sensi del DPR 138/1998 - Allegato C. Per i locali interni D e C, catastalmente magazzini, è stato applicato opportunamente il coefficiente di ragguglio 0,50, considerate le caratteristiche fisiche dei due locali (piano terra, accessibilità da area carrabile, buone condizioni di illuminazione, collegamento all'appartamento int. 1 tramite la corte comune).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 44 mq Rendita € 0,33 Piano S1
Dal 09/07/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 13 mq Rendita € 0,12 Piano T
Dal 09/07/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 5 mq Rendita € 0,04 Piano T
Dal 09/07/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,78 Piano T
Dal 01/01/1992 al 10/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 44 mq Rendita € 177,25 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 11/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 5 mq Rendita € 20,14 Piano T
Dal 01/01/1992 al 11/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 13 mq Rendita € 61,10 Piano T



Dal 01/01/1992 al 11/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 469,98 Piano T
Dal 10/04/1995 al 11/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 9 mq Rendita € 22,78 Piano S1
Dal 11/04/1995 al 23/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 469,98 Piano T
Dal 11/04/1995 al 23/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 5 mq Rendita € 20,14 Piano T
Dal 11/04/1995 al 23/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 13 mq Rendita € 61,10 Piano T
Dal 11/04/1995 al 23/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 9 mq Rendita € 22,78 Piano S1
Dal 23/03/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 13 mq Rendita € 61,10 Piano T
Dal 23/03/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 469,98 Piano T
Dal 23/03/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 9 mq Rendita € 22,78 Piano S1
Dal 23/03/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 5 mq Rendita € 20,14 Piano T



Dal 09/11/2015 al 26/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 5 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 20,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 9 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 22,78 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 26/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale 66 mq. Totale escluse aree scoperte 66 mq Rendita € 469,98 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 13 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 61,10 Piano T
Dal 26/01/2016 al 26/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 5 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 20,14 Piano T
Dal 26/01/2016 al 26/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 9 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 22,78 Piano S1
Dal 26/01/2016 al 26/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale 66 mq. Totale escluse aree scoperte 66 mq Rendita € 469,98 Piano T
Dal 26/01/2016 al 26/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 212, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 13 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 61,10 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	212	5	6	A4	7	3,5 vani	Totale 66 mq. Totale escluse aree scoperte 66 mq	469,98 €	T	
	1023	212	15	6	C2	6	9 mq	13 mq	22,78 €	S1	
	1023	212	2	6	C2	10	13 mq	18 mq	61,1 €	T	
	1023	212	3	6	C2	9	5 mq	6 mq	20,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'appartamento al piano terra (foglio 1023 part. 212 sub. 5) e della cantina al piano seminterrato (foglio 1023 part. 212 sub. 15) è corrispondente alle planimetrie catastali attuali.

Lo stato dei luoghi dei due locali int. D (foglio 1023 part. 212 sub. 2) e int. C (foglio 1023 part. 212 sub. 3), posti al piano terra, catastalmente ad uso magazzini, è difforme rispetto alle planimetrie catastali attuali: i due locali sono di fatto uniti e adibiti ad abitazione composta da un'unica camera con angolo cottura (ex locale int. D) e bagno (ex locale int. C), con modifica delle porte esterne di accesso e della finestra, nonché con l'apertura di una porta interna a collegamento dei due locali; inoltre, le altezze interne risultano di fatto di circa m. 2.60, mentre nelle planimetrie sono indicate altezze di m. 2.30. L'aggiornamento catastale non può essere fatto in assenza della definizione della pratica di condono (v. paragrafo "Regolarità edilizia").

I dati presenti nell'atto di pignoramento sono conformi con i dati catastali.

PATTI

Il compendio immobiliare è attualmente locato al sig. **** Omissis ****, nato a ***** il ***** , C.F. **** Omissis ****, e alla sig.ra **** Omissis ****, nata a ***** il ***** C.F. **** Omissis ****, in forza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Frascati il 16/02/2018 al n. 000763-serie 3T e codice identificativo TJH18T000763000EE, per la durata di quattro anni, dal 20/02/2018 al 19/02/2022, rinnovabile automaticamente di altri quattro anni, salvo disdetta, con canone di locazione annuo di euro 7.800,00, corrispondente ad un canone mensile di euro 650,00.

STATO CONSERVATIVO

In generale, il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento al piano terra e la cantina al piano seminterrato, si presenta in cattive condizioni di manutenzione; in particolare, sulle facciate si notano diffusi distacchi di intonaco e della pittura. L'appartamento in oggetto è stato ristrutturato internamente vari anni fa e si presenta al suo interno in normali condizioni di manutenzione; la cantina si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

I due locali al piano terra, int. D e int. C, compresi in un piccolo fabbricato da cielo a terra, ubicato nella corte comune e distaccato dall'edificio principale residenziale, si presentano in trascurate condizioni di manutenzione, con presenza diffusa di tracce di umidità e macchie di muffa sulle pareti e soffitti interni.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare pignorato presenta parti comuni con altre unità immobiliari. Si precisa che esso fa parte di un edificio residenziale composto di quattro appartamenti oltre a quattro cantine, con annessi due piccoli fabbricati da cielo a terra, ubicati nella corte comune e distaccati dall'edificio principale residenziale, ciascuno dei quali comprendente due locali (catastalmente ad uso magazzini).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare pignorato fa parte di un edificio residenziale con annessi due piccoli fabbricati da cielo a terra, ubicati nella corte comune e distaccati dall'edificio residenziale principale, ciascuno dei quali comprendente due locali (catastalmente ad uso magazzini). Il fabbricato residenziale, di cui fanno parte l'appartamento e la cantina pignorati, è composto di due piani fuori terra destinati ad abitazioni e di un piano seminterrato destinato a cantine, oltre al piano di copertura (lastrico solare). Si sa che l'edificio residenziale era in corso di costruzione nel 1958, ma non è noto quale fosse lo stato dei lavori in quell'epoca e non è stato possibile accertare l'anno di ultimazione della costruzione nella sua consistenza attuale (si veda il paragrafo "Regolarità edilizia"). Il fabbricato, di tipo economico, presenta le seguenti caratteristiche: la struttura portante è in muratura; i solai sono presumibilmente in laterocemento; la copertura è a terrazza; esternamente i prospetti sono ad intonaco con tinteggiatura, in cattivo stato di conservazione con distacchi diffusi dello stesso intonaco e della pittura; le ringhiere dei balconi sono in ferro; il portone di ingresso è in ferro e vetro; l'androne interno del fabbricato, di piccole dimensioni, è pavimentato in marmette, con pareti intonacate e tinteggiate; il vano scala comune è con gradini rivestiti in marmo, con pareti intonacate e tinteggiate, dotato di parapetti in muratura; non è presente l'ascensore. Le parti comuni interne al fabbricato appaiono in trascurate condizioni di manutenzione.

L'appartamento pignorato, sito al piano terra, ha un doppio ingresso, uno dal vano scala comune del fabbricato e l'altro direttamente dalla corte esterna comune; esso ha due esposizioni Nord-Sud; gli ambienti affacciano verso la corte esterna comune. Esso è stato ristrutturato internamente vari anni fa e, attualmente, si presenta in normali condizioni di manutenzione; ha un'altezza interna utile di circa m. 2,98, e presenta le seguenti finiture: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramiche nell'angolo cottura e nel bagno; i pavimenti sono in ceramiche; gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri, dotati di persiane in ferro; gli infissi interni sono in legno. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico sotto traccia; idrico; gas; telefono; citofono; impianto termico autonomo con caldaia a gas metano per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, facendo presente che la caldaia serve anche i locali accessori int. D e int. C, attualmente adibiti ad abitazione; i radiatori sono in alluminio; n. 2 climatizzatori.

La cantina annessa, posta al piano seminterrato, si presenta in cattivo stato di conservazione; essa è aerata ed è pavimentata in ceramiche, con pareti in parte intonacate in parte a rustico, e con porta di accesso in legno; essa

è dotata di impianto elettrico fuori traccia; l'altezza interna utile è di circa m. 2,50.

I due locali pignorati int. D e int. C, al piano terra, sono ubicati in uno dei due piccoli fabbricati accessori di cui sopra. Il manufatto, di cui essi fanno parte, si trova nella corte comune ed è distaccato dall'edificio residenziale principale; esso è composto di un piano terra ed è costruito in muratura portante; la copertura è a falda leggermente inclinata con manto di rivestimento in tegole; esternamente i prospetti sono ad intonaco con tinteggiatura. I due locali, catastalmente ad uso magazzini, sono di fatto uniti e adibiti ad abitazione composta da un'unica camera con angolo cottura e bagno. L'attuale abitazione ha un'altezza interna di circa m. 2,60 e presenta le seguenti finiture: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramiche nell'angolo cottura e nel bagno; i pavimenti sono in ceramiche; gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri, dotati di inferriate; la porta interna è in legno. Essa è dotata dei seguenti impianti: elettrico sotto traccia; idrico; gas; impianto termico autonomo con caldaia a gas metano per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, facendo presente che la caldaia è quella stessa che serve l'appartamento int. 1 pignorato; sono presenti un radiatore in ghisa nella camera e un termoarredo nel bagno; n. 1 climatizzatore. Le condizioni di manutenzione risultano trascurate, con presenza diffusa di tracce di umidità e macchie di muffa sulle pareti e soffitti interni.

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: 16/02/2018
- Scadenza contratto: 19/02/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Il compendio immobiliare è attualmente occupato dal sig. **** Omissis ****, nato a ***** il ***** , C.F. **** Omissis ****, e dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a ***** il ***** , C.F. **** Omissis ****, in forza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Frascati il 16/02/2018 al n. 000763-serie 3T e codice identificativo TJH18T000763000EE, per la durata di quattro anni, dal 20/02/2018 al 19/02/2022, rinnovabile automaticamente di altri quattro anni, salvo disdetta, con canone di locazione annuo di euro 7.800,00, corrispondente ad un canone mensile di euro 650,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 17/09/1954 al 12/02/1958	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Igino Clementi di Roma	17/09/1954	n. 104719	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	11/10/1954		n. 29810/13
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/02/1958 al 11/04/1995	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Camillo Paliani	12/02/1958	n. 6309	n. 2819
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	24/02/1958	n. 12817	n. 8476
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/04/1995 al 23/03/2003	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Vitagliano di Roma	11/04/1995	n. 172738	n. 8575
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/04/1995		n. 15333
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/03/2003 al 26/01/2016	**** Omissis ****	Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2011	n. 2762	n. 9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	16/10/2013	n. 99544	n. 73577		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2016	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andretta Carmine di Roma	26/01/2016	n. 33884	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/05/2023	n. 61243	n. 44508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2016 al 26/01/2016	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andretta Carmine di Roma	26/01/2016	n. 33883	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/05/2023	n. 61242	n. 44507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andretta Carmine di Roma	26/01/2016	n. 33883	n. 21084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/02/2016	n. 11995	n. 8115
		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;

L'atto di vendita rep. n. 104719 del 17/09/1954 a rogito del Notaio Igino Clementi di Roma riguarda la vendita del lotto di terreno.

L'atto di vendita rep. n. 6309 del 12/02/1958 a rogito del Notaio Camillo Paliani di Roma riguarda la vendita del lotto di terreno con soprastante casa in corso di costruzione.

L'atto di Divisione rep. n. 172738 del 11/04/1995 a rogito del Notaio Vitagliano Domenico di Roma riguarda la divisione del fabbricato ultimato, insistente sul lotto di cui agli atti precedenti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 05/02/2016
Reg. gen. n. 12000 - Reg. part. n. 1779
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 05/02/2016
Reg. gen. n. 11996 - Reg. part. n. 1777
Quota: 1/1
Importo: € 192.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 22/06/2023
Reg. gen. n. 78436 - Reg. part. n. 57545
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade in "Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali".

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalla documentazione esaminata, ed in particolare dagli atti di provenienza ultraventennali (Atto di Divisione rep. n. 172738 del 11/04/1995 a rogito del Notaio Domenico Vitagliano di Roma e Atto di compravendita rep. n. 6309 del 12/02/1958 a rogito del Notaio Camillo Paliani di Roma), risulta che il fabbricato, di cui fa parte il compendio immobiliare pignorato, nel 1958 era in corso di costruzione, pur non risultando una descrizione dello stato dei lavori, e che esso fu ultimato successivamente, in anno, però, non noto; i proprietari, sotto la propria responsabilità, dichiaravano che il fabbricato era stato costruito in data antecedente al 01/09/1967. Nell'Atto di divisione del 1995 il fabbricato ultimato viene descritto in modo corrispondente all'attuale edificio. La sottoscritta ha effettuato delle indagini presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma - IX Dipartimento e, sulla base dei dati conoscitivi in possesso della sottoscritta (ubicazione ed identificativi catastali dell'immobile, nominativo dei costruttori), forniti all'Ufficio Archivio ai fini delle ricerche, non è stato possibile rintracciare né la licenza edilizia né il progetto autorizzato, e non è stato reperito il certificato di abitabilità (si veda all. H - Richieste di accesso agli Atti presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma e Risposte). Si fa presente che per ulteriori ricerche ed eventuale reperimento della licenza edilizia e del progetto autorizzato l'Ufficio Archivio chiede l'integrazione dei dati conoscitivi forniti dalla sottoscritta, relativamente al numero di protocollo del progetto e al numero della licenza edilizia, su cui, però, la scrivente non ha trovato informazioni durante tutte le indagini.

Nell'ambito delle varie indagini effettuate, per l'appartamento pignorato è stata rilevata l'esistenza di una pratica di C.I.L.A. presentata presso il Municipio VI di Roma Capitale, in data 30/06/2015 con protocollo n. 82360, per diversa distribuzione degli spazi interni, con Fine lavori comunicato in data 22/10/2015 con protocollo n. 129404. La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il predetto Municipio al fine di ottenere copia della C.I.L.A., ed ha ricevuto dall'Ufficio municipale solo della documentazione parziale, reperita al protocollo web in quanto il relativo fascicolo cartaceo non è stato trovato presso l'Archivio dell'Ufficio; in particolare, la scrivente ha ottenuto copia della Comunicazione Inizio Lavori compilata dalla comproprietaria dell'epoca, la Comunicazione Fine lavori ed il Certificato di Collaudo a firma del tecnico incaricato geom. ***** (All. I - Risposta alla richiesta di accesso agli atti presso il Municipio Roma VI relativa a C.I.L.A.). La sottoscritta è riuscita, poi, ad ottenere copia degli elaborati mancanti, e cioè della relazione tecnica asseverata e del progetto, direttamente dal detto geometra incaricato ***** che, contattato dalla scrivente, si è reso disponibile a fornire copia della documentazione in suo possesso (All. L - Copia C.I.L.A.). Dall'esame della documentazione si riscontra che nell'elaborato progettuale della C.I.L.A. lo stato post-operam dell'appartamento corrisponde allo stato attuale dei luoghi e che lo stato ante-operam corrisponde alla planimetria catastale di impianto del 09/07/1986, ma dalla C.I.L.A. non risulta alcuna indicazione in merito alla legittimità urbanistica della preesistenza, non essendo citato alcun titolo edilizio relativo alla costruzione dell'immobile.

La sottoscritta ha effettuato delle indagini anche presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma (All. M - Richiesta informazioni presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma e Risposta) da cui è risultata l'esistenza di una domanda di sanatoria prot. n. 86/55015/1/2 per assenza della licenza edilizia (All. N), presentata dal sig. **** Omissis **** e riguardante solo i due piccoli fabbricati, da cielo a terra, ubicati nella corte comune e distaccati dall'edificio residenziale principale, nell'istanza destinati a box auto e centrale termica, denominati rispettivamente con le lettere "A" e "B". Nel progetto allegato alla domanda di sanatoria il fabbricato "A", identificato catastalmente al foglio 1023 part. 1718 subb. 1-2, risulta composto da due locali box, ed il fabbricato "B", identificato catastalmente al foglio 1023 part. 212 subb. 2-3, risulta composto da un locale box e da un locale centrale termica; questi ultimi riguardano i due locali pignorati interni "D" e "C", destinati, però, a magazzini in Catasto.

All'esito delle indagini, per quanto riguarda l'appartamento e la cantina, compresi nel fabbricato residenziale principale, la sottoscritta non è in grado di rispondere in merito alla legittimità urbanistica ed edilizia, data l'irreperibilità dei titoli edilizi, di cui si ritiene non possa escludersi con certezza l'esistenza. Riguardo all'epoca di costruzione, come già detto, nel 1958 l'edificio era in corso di costruzione, ma non è noto quale fosse lo stato dei lavori né la consistenza di ciò che si stava costruendo in quell'epoca; per la sottoscritta non è stato possibile

accertare l'anno di ultimazione del fabbricato nella sua consistenza attuale; in base alle dichiarazioni rese dai proprietari sotto la propria responsabilità, contenute negli atti di provenienza, il fabbricato sarebbe stato costruito in data antecedente al 01/09/1967, ma la scrivente non ha trovato prove certe che la costruzione sia stata effettivamente completata prima del 01/09/1967 (le planimetrie catastali di impianto sono datate il 09/07/1985 - si veda All. G - Richiesta di accesso agli atti catastali e documentazione ricevuta: planimetrie catastali di impianto). Durante le indagini la scrivente ha potuto solo accertare che lo stato dei luoghi dell'appartamento pignorato è conforme al progetto allegato alla C.I.L.A. del 30/06/2015 protocollo n. 82360, ma, come già detto, dagli elaborati della C.I.L.A. non emerge alcuna indicazione circa la legittimità urbanistica della preesistenza, nè risulta alcuna attestazione esplicita dell'amministrazione comunale sulla sussistenza e regolarità dei titoli edilizi pregressi che possano legittimare lo stato di fatto (ante operam) dell'immobile rappresentato nella C.I.L.A.; si fa presente, pealtro, che ad oggi non è possibile sapere di un'eventuale comunicazione di diniego da parte dell'amministrazione comunale alla presentazione della C.I.L.A. vista l'irreperibilità del fascicolo cartaceo presso l'Archivio del Municipio.

In merito alla cantina annessa, sita al piano seminterrato, la scrivente ha potuto solo verificare che lo stato dei luoghi della stessa è conforme alla planimetria catastale ultima in atti, presentata in data 10/04/1995 a seguito di variazione per frazionamento, come si legge nella visura storica catastale. In effetti, dalla planimetria catastale di impianto del piano seminterrato del fabbricato, datata il 09/07/1985 (All. G), si riscontra che in origine al piano seminterrato del fabbricato vi era un magazzino distinto con l'int. B e articolato in due ampi locali, che evidentemente è stato, poi, modificato e frazionato nelle attuali quattro cantine, tra cui quella pignorata.

In detta situazione di incertezza in ordine allo stato legittimo dell'immobile residenziale, come sopra rappresentato, la scrivente ritiene opportuno applicare al valore di stima dell'appartamento e della cantina un deprezzamento del 50%.

Per quanto riguarda i due locali accessori posti al piano terra, distinti rispettivamente con int. D e int. C, catastalmente ad uso magazzini, compresi in un piccolo fabbricato, da cielo a terra, ubicato nella corte comune e distaccato dall'edificio residenziale principale, per essi, come già accennato sopra, è stata presentata presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, ai sensi della Legge n. 47/1985, domanda di sanatoria prot. n. 86/55015/1 del 26/03/1986 per assenza di licenza edilizia (All. N); la relativa oblazione risulta pagata. Dalle informazioni ricevute dall'Ufficio Condono edilizio, la pratica non è ancora conclusa e dovrà essere perfezionata con procedura semplificata DAC 40/2029 o con procedura ordinaria. Premesso che nel progetto allegato alla domanda di sanatoria i due locali in questione sono destinati a box auto (il locale attualmente int. D) e a centrale termica (il locale attualmente int. C), lo stato dei luoghi dei due locali pignorati presenta le seguenti difformità rispetto al progetto allegato alla domanda di condono:

- fusione dei due locali mediante l'apertura di una porta interna, ed utilizzo degli stessi come unica abitazione, anzichè come locali box auto e centrale termica;
- modifica delle porte esterne e delle finestre presenti nei muri portanti;
- aumento dell'altezza dei locali: nel progetto in sanatoria è indicata un'altezza interna di m. 2,25, mentre nella realtà, in base ai rilievi effettuati dalla sottoscritta, si riscontra un'altezza interna di circa m. 2,60; evidentemente, la copertura è stata modificata ovvero è stata alzata con conseguente aumento di cubatura.

Le suddette difformità urbanistiche, successive alla presentazione della domanda di sanatoria, la cui pratica non è ancora definita, potrebbero determinare un diniego al rilascio del condono, e di ciò si tiene conto nella valutazione dei beni applicando un deprezzamento del 50% sul valore di mercato.

In conclusione, in considerazione dell'incertezza in ordine allo stato legittimo dell'edificio residenziale in cui ricadono l'appartamento e la cantina annessa, vista l'irreperibilità dei titoli edilizi di cui, però, a giudizio della scrivente, non si può escludere con certezza l'esistenza, ed in considerazione dell'eventuale diniego al rilascio del condono per i due locali accessori oggetto di domanda di sanatoria, si ritiene opportuno applicare per l'intero compendio immobiliare un deprezzamento del 50% sul valore di stima.



CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE / APE

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 25/01/2016 dal geom. *****, valido fino al 25/01/2026; l'immobile risulta di classe energetica F. Il documento dell'A.P.E. si trova allegato (con lettera "E") all'atto di provenienza (Atto di vendita) del 26/01/2016 rep. n. 33883 a rogito del Notaio Carmine Andretta di Roma (v. All. O).

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla conformità degli impianti (elettrico, idrico, gas) presenti nel compendio immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto dichiarato dal proprietario esecutato **** Omissis ****, l'immobile non fa parte di un condominio.

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 Tortorici n. 68, interno 1, piano terra
Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà del sig. **** Omissis ****, facente parte di un fabbricato sito in Roma Via Tortorici n. 68, posto al piano terra, distinto con int. 1, con doppio ingresso, uno dal vano scala comune dell'edificio e l'altro direttamente dalla corte esterna comune; esso è composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, bagno e disimpegno, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 sub. 5; con annessa cantina al piano seminterrato del medesimo fabbricato, distinta con il numero int. 2, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 sub. 15, e con annessi due locali indipendenti posti al piano terra, con accesso da Via Tortorici n. 66, distinti con int. D e int. C, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 rispettivamente sub. 2 e sub. 3, catastalmente ad uso magazzini, ma di fatto uniti e adibiti ad abitazione composta da un'unica camera con angolo cottura e bagno. Il compendio immobiliare ricade in area suburbana, nella borgata Finocchio, nelle vicinanze della Via Casilina altezza km. 19. La zona è caratterizzata da una media densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita da mezzi di trasporto pubblico; in particolare, l'immobile si trova nelle vicinanze della stazione metropolitana C.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4 - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 109.600,00

La valutazione, riferita all'attualità, è stata effettuata paragonando due metodi di stima: il primo metodo, quello così detto sintetico-comparativo, consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche, ubicati nella medesima zona, con le modifiche e le variazioni che il caso specifico richiede; il secondo metodo si basa sull'utilizzo degli Osservatori Immobiliari.

1) Valutazione secondo il metodo sintetico-comparativo:

nella valutazione viene adottato un valore unitario medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale, ricavato sulla base dei prezzi richiesti da offerenti per immobili ricadenti nella medesima zona e aventi caratteristiche il più possibile assimilabili a quello in esame. La scelta di tale valore unitario deriva, dunque, da indagini di mercato prendendo in considerazione immobili paragonabili a quello in oggetto per ubicazione, destinazione, tipologia, nonché per tutte le altre peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Vengono assunti come parametri di confronto i dati acquisiti presso gli operatori immobiliari, quelli desunti dalle riviste di settore e dai siti specializzati sul mercato immobiliare della piazza di Roma (ad esempio nel caso specifico Uemme 24, Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista.it). I prezzi delle offerte di vendita rilevati dalle indagini di mercato vengono opportunamente ridotti di circa il 10% in considerazione dello sconto che viene generalmente praticato in sede di trattativa finale. Nell'ambito delle indagini di mercato è stato, inoltre, considerato il prezzo di vendita di un appartamento ubicato nel medesimo fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, posto al piano primo ed avente caratteristiche più o meno simili, convenuto in euro 120.500,00 in data 06/12/2021, visto che dal 2021 ad oggi i prezzi in quella zona sono cambiati di poco (si sono leggermente abbassati, come risulta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate). Dall'insieme delle informazioni reperite è stato, così, ricavato un valore medio di mercato per metro quadrato pari a circa Euro/mq 1.340,00; moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene il seguente valore venale:

Euro/mq 1.340,00 x mq. 81,77 = Euro 109.571,80 e per arrotondamento Euro 109.600,00 (Valore determinato da indagini di mercato).

2) Valutazione sulla base degli Osservatori Immobiliari:

nell'ambito degli Osservatori Immobiliari la presente stima fa riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni di tipo economico della zona suburbana Borghesiana-Finocchio, cod. di zona E19, in cui ricade l'immobile in oggetto, riporta quotazioni variabili dal minimo di Euro/mq 1.250 al massimo di Euro/mq 1.800 (secondo l'ultima rilevazione - anno 2024, semestre 2). Tali valori devono intendersi riferiti ad un appartamento tipo, posto ad un piano intermedio, in condizione normale di manutenzione.

Nel caso in esame, considerando l'ubicazione al piano terra, lo stato di manutenzione scadente a livello di edificio e normale solo all'interno dell'appartamento, nonché tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene congrua la quotazione di Euro/mq 1.340,00 (di poco al di sopra del valore minimo di euro/mq. 1.250,00) e, dunque, la valutazione del compendio immobiliare pari ad Euro 109.600,00, come già ricavata con il metodo sintetico-comparativo,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via	81,77 mq	1.340,00 €/mq	€ 109.600,00	100,00%	€ 109.600,00

Tortorici n. 68, interno 1, piano terra				
				Valore di stima: € 109.600,00

Valore di stima: € 109.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	50,00	%
Stato di possesso	3,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 46.000,00

Il valore di stima di Euro 109.600,00 viene deprezzato del 50% in considerazione dell'incertezza in ordine allo stato legittimo dell'edificio residenziale in cui ricadono l'appartamento e la cantina annessa, vista l'irreperibilità dei titoli edilizi di cui, però, a giudizio della scrivente, non si può escludere con certezza l'esistenza, ed in considerazione dell'eventuale diniego al rilascio del condono per i due locali accessori oggetto di domanda di sanatoria; inoltre, al valore di stima si applica il deprezzamento del 3% in considerazione dello stato di locazione dell'immobile con contratto ormai in scadenza il 19/02/2026, nonchè si applica il deprezzamento del 5% in considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene in sede di vendita giudiziaria all'asta (art. 568 c.p.c.). Si perviene, così, al valore finale di stima di Euro 46.032,00 e per arrotondamento Euro 46.000,00.

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 23/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Cristina Giuseppa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato A - Planimetrie catastali attuali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato B - Visure storiche catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Allegato C - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 Foto - Allegato D - Servizio fotografico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato E - Verbale di accesso dell'Esperto stimatore
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato F - Verbale di sopralluogo del Custode giudiziario
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Allegato G - Richiesta di accesso agli atti catastali e documentazione ricevuta: planimetrie catastali di impianto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato H - Richieste di accesso agli atti presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma e Risposte
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato I - Risposta alla richiesta di accesso agli atti presso il Municipio Roma VI relativa a C.I.L.A.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato L - Copia C.I.L.A.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato M - Richiesta informazioni presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma e Risposta
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato N - Copia domanda di sanatoria
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Allegato O - Copia Atto di provenienza: Atto di vendita del 26/01/2016 con allegato A.P.E.
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Allegato P - Copia Atto di provenienza ultraventennale: Atto di divisione del 11/04/1995
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Allegato Q - Copia Atto di provenienza ultraventennale: Atto di vendita del 12/02/1958
- ✓ N° 16 Altri allegati - Allegato R - Copia contratto di locazione
- ✓ N° 17 Altri allegati - Allegato S - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 18 Altri allegati - Allegato T - Indagini di mercato e Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 19 Altri allegati - Allegato U - Ricevute pec di invio dell'elaborato peritale al creditore procedente, al debitore e al custode giudiziario



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tortorici n. 68, interno 1, piano terra
Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà del sig. **** Omissis ****, facente parte di un fabbricato sito in Roma Via Tortorici n. 68, posto al piano terra, distinto con int. 1, con doppio ingresso, uno dal vano scala comune dell'edificio e l'altro direttamente dalla corte esterna comune; esso è composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, bagno e disimpegno, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 sub. 5; con annessa cantina al piano seminterrato del medesimo fabbricato, distinta con il numero int. 2, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 sub. 15, e con annessi due locali indipendenti posti al piano terra, con accesso da Via Tortorici n. 66, distinti con int. D e int. C, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 rispettivamente sub. 2 e sub. 3, catastalmente ad uso magazzini, ma di fatto uniti e adibiti ad abitazione composta da un'unica camera con angolo cottura e bagno. Il compendio immobiliare ricade in area suburbana, nella borgata Finocchio, nelle vicinanze della Via Casilina altezza km. 19. La zona è caratterizzata da una media densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita da mezzi di trasporto pubblico; in particolare, l'immobile si trova nelle vicinanze della stazione metropolitana C.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4 - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade in "Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali".

Prezzo base d'asta: € 46.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tortorici n. 68, interno 1, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4 - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 1023, Part. 212, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	81,77 mq
Stato conservativo:	In generale, il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento al piano terra e la cantina al piano seminterrato, si presenta in cattive condizioni di manutenzione; in particolare, sulle facciate si notano diffusi distacchi di intonaco e della pittura. L'appartamento in oggetto è stato ristrutturato internamente vari anni fa e si presenta al suo interno in normali condizioni di manutenzione; la cantina si presenta in pessime condizioni di manutenzione. I due locali al piano terra, int. D e int. C, compresi in un piccolo fabbricato da cielo a terra, ubicato nella corte comune e distaccato dall'edificio principale residenziale, si presentano in trascurate condizioni di manutenzione, con presenza diffusa di tracce di umidità e macchie di muffa sulle pareti e soffitti interni.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà del sig. **** Omissis ****, facente parte di un fabbricato sito in Roma Via Tortorici n. 68, posto al piano terra, distinto con int. 1, con doppio ingresso, uno dal vano scala comune dell'edificio e l'altro direttamente dalla corte esterna comune; esso è composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, bagno e disimpegno, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 sub. 5; con annessa cantina al piano seminterrato del medesimo fabbricato, distinta con il numero int. 2, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 sub. 15, e con annessi due locali indipendenti posti al piano terra, con accesso da Via Tortorici n. 66, distinti con int. D e int. C, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023 part. 212 rispettivamente sub. 2 e sub. 3, catastalmente ad uso magazzini, ma di fatto uniti e adibiti ad abitazione composta da un'unica camera con angolo cottura e bagno. Il compendio immobiliare ricade in area suburbana, nella borgata Finocchio, nelle vicinanze della Via Casilina altezza km. 19. La zona è caratterizzata da una media densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita da mezzi di trasporto pubblico; in particolare, l'immobile si trova nelle vicinanze della stazione metropolitana C.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

