

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 645/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	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
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 645/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 245.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 12/07/2024, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in via Laurentina 3n - 00142 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, Tel. 3403753541, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

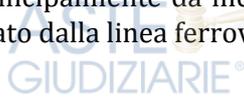
- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - VIALE PAOLO ORLANDO n. 25, scala D, interno 1/2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°43'53.0"N 12°17'05.4"E)

DESCRIZIONE



Appartamento ad uso ufficio viale Paolo Orlando n. 25, 00122 Roma, scala D, Piano 1, int. 1/2, composto da ingresso, reception, segreteria, archivio, sala d'attesa, 3 uffici, una sala riunioni, 2 corridoi, due bagni di cui uno con antibagno ed un balcone.

Nel Municipio X del Comune di Roma, a pochi metri dalla stazione "Lido Centro", la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma e il collegamento principale con il centro di Roma è rappresentato dalla linea ferroviaria Roma-Lido.



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.



Salva diversa tassazione, la vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 co. 8 ter DPR 633/1972 (iva esente salvo opzione).

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)



La società esecutata ***** di **** Omissis **** ***** è proproetaria dell'immobile oggetto di pignoramento in forza di atto di compravendita del 05/08/2009, rogante **** Omissis ****, coadiutore notaio del dott. **** Omissis **** rep. 381006 racc. 6047, registrato a Roma 6 il 03/09/2009 al n. 2289 serie 1T, trascritto a Roma 1 il 07/09/2009 reg. gen. 118024 reg. part. 66222 (All. 01).

CONFINI

Il bene confina a SUD con cortile condominiale, a NORD con via delle Vele, ad OVEST con vano scala ed altra proprietà int. 3, ad EST con altra proprietà int. 3 della scala C.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	112,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,50 mq	0,1	0,25 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				128,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è comodamente divisibile in quanto è possibile ripristinare le due unità immobiliari distinte che ne hanno generato l'attuale consistenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1977 al 29/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 67, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 29/09/1988 al 14/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 67, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 24/12/1992 al 05/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 68, Zc. 7 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 05/01/1999 al 15/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 68, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 15/12/1999 al 19/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 68, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 19/12/2000 al 14/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 68, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 14/03/2002 al 20/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 68, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 14/03/2002 al 20/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 67, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 20/01/2005 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 507, Zc. 7 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 5.433,13 Piano 1
Dal 09/03/2005 al 14/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 507, Zc. 7 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 5.433,13 Piano 1
Dal 14/10/2005 al 05/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 507, Zc. 7 Categoria A10 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 6.321,43 Piano 1
Dal 05/08/2009 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 103, Sub. 507, Zc. 7 Categoria A10 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale: 128 mq Rendita € 6.321,43 Piano 1

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento sito in Roma, viale Paolo Orlando n. 25 - 00122, scala D, piano 1, interno 1/2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1099, particella 103 (All. 02), subalterno 507, zona censuaria 7, categoria A/10, classe 2, consistenza 8 vani, superficie totale 128 mq, rendita € 6.321,43 (All. 03).

Deriva dalla fusione, ed il conseguente cambio di destinazione d'uso, dei precedenti Sub 67 e 68 (All. 04).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1099	103	507	7	A10	2	8 vani	Totale: 128 mq	6321,43 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ed allo stato dei luoghi (All. 05).

PRECISAZIONI

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo del 03/10/2024 (All. 06), l'immobile risultava nelle disponibilità della società esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate al cortile condominiale, il vano scala, l'ascensore e tutte le altre strutture e dotazioni del fabbricato, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C. ed a quanto riportato sul regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento uso ufficio oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina, nel quartiere Lido di Ostia, composta da 6 piani fuori terra. Struttura in cemento armato con solai in latero-cemento, rivestimenti in intonaco e tinteggiatura, copertura piana praticabile (All. 07).

L'appartamento uso ufficio (All. 08), con accesso dal vano scala e ascensore, al piano primo, interni 1/2, scala D, è

composto da ingresso, reception, segreteria, archivio, sala d'attesa, 3 uffici, una sala riunioni, 2 corridoi, due bagni di cui uno con antibagno ed un balcone.

Le finestre sono rivolte verso NORD e SUD con affaccio rispettivamente sul cortile condominiale e su viale Paolo Orlando, il che garantisce un buon livello di illuminazione naturale, diretta e indiretta, durante tutte le ore del giorno.

Le porte interne in legno tamburato e in alluminio, gli infissi esterni in alluminio; i pavimenti interni parte in graniglia, parte in gres porcellanato, come i rivestimenti. Tinteggiatura alle pareti.

Lo stato di finitura e manutenzione è complessivamente buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del 03/10/2024 (All. 06), l'immobile risultava nelle disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2000 al 14/03/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Emma Anedda##	19/12/2000	18360	4327
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	21/12/2000	98195	64170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2002 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili - Tribunale di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IV sez. settore immobiliare Roma	14/03/2002	87298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/08/2002	94396	62850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2005 al 05/08/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Emma Anedda##	09/03/2005	23165	6531
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	22/03/2005	34635	22206
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2009 al 03/10/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Luigi Siri##	05/08/2009	381006	6047
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/09/2009	118024	66222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 6	03/09/2009	2289	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 07/09/2009
Reg. gen. 118025 - Reg. part. 32410
Quota: 1/1
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Roma il 22/03/2022
Reg. gen. 35500 - Reg. part. 6681
Quota: 1/1
Importo: € 126.799,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 30/06/2023
Reg. gen. 81967 - Reg. part. 60174
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 09/05/2024
Reg. gen. 55499 - Reg. part. 42260
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 20/03/2025 (All 09).

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in viale Paolo Orlando, 25 00122 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 10 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.23 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1;
- Rete Ecologica 4.09, foglio IX: Filari di alberi e alberature stradali;
- Carta per la qualità G1.23, foglio 23: nessuna prescrizione;

PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) edizione 2021:

- Tav A.28_386 - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tav B.28_386 - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico: Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

L'edificio di cui l'appartamento uso ufficio fa parte è stato edificato in base a regolare licenza edilizia n. 930 del 07/05/1955 e successive licenze in variante n. 2854 del 01/12/1955 e 912 del 28/04/1956 (All. 10).

Lo stralcio del progetto originale (All. 11) presenta due unità immobiliari distinte, Sub 67 e 68, a destinazione d'uso residenziale.

Il fabbricato ha ottenuto certificato di agibilità n. 630 del 26/04/1957 (All. 12).

Per verificare l'evolversi dello stato dei luoghi, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli uffici del Municipio X (ex XIII) (All. 13), da cui è risultata la presentazione di una comunicazione, ex L. 47/85 prot. n. 60275 del 24/08/2000 (All. 14) per accorpamento delle due unità immobiliari, ed una pratica di DIA per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni (All. 15) prot. n. 101111 del 23/11/2004, che costituisce l'ultimo titolo edilizio.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato di fatto dell'immobile (All. 16) è conforme all'ultimo titolo edilizio citato ed alla planimetria catastale in atti.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. 17) l'immobile è in classe energetica F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di eventuali vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - VIALE PAOLO ORLANDO n. 25, scala D, interno 1/2, piano 1 Appartamento ad uso ufficio viale Paolo Orlando n. 25, 00122 Roma, scala D, Piano 1, int. 1/2, composto da ingresso, reception, segreteria, archivio, sala d'attesa, 3 uffici, una sala riunioni, 2 corridoi, due bagni di cui uno con antibagno ed un balcone. Nel Municipio X del Comune di Roma, a pochi metri dalla stazione "Lido Centro", la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma e il collegamento principale con il centro di Roma è rappresentato dalla linea ferroviaria Roma-Lido.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 103, Sub. 507, Zc. 7, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 256.500,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso ufficio, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E186 - Suburbana/OSTIA LEVANTE, microzona 0, aggiornati al secondo semestre 2024 (All. 18), per l'immobile oggetto di pignoramento, accatastato in categoria A/10, uffici e studi privati, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 1.400 e 2.100 €/m².

Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre del 2024, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 19) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: uffici nelle immediate vicinanze di "viale Paolo Orlando",

stato manutentivo normale, taglio 68-83 m2, valore medio circa 3.290 €/m2.

Il valore normale unitario degli immobili a destinazione terziaria è determinato dalla media dei valori OMI, ovvero: $(1.400 + 2.100) / 2 = 1.750$ €/m2.

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità.

Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 1.400 - 2.100 €/m2; MERCATO IMMOBILIARE 3.290 €/m2; VALORE NORMALE UNITARIO 1.750 €/m2.

Considerando le caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche di zona), considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre 2024, e che l'indagine di mercato ha rilevato un prezzo decisamente superiore, verrà considerato come valore base di stima il valore normale unitario arrotondato per eccesso a 2.000 €/m2. Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: $m2\ 128,25 \times 2.000\ €/m2 = 256.500,00\ €$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - VIALE PAOLO ORLANDO n. 25, scala D, interno 1/2, piano 1	128,25 mq	2.000,00 €/mq	€ 256.500,00	100,00%	€ 256.500,00
				Valore di stima:	€ 256.500,00

Valore di stima: € 256.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 245.000,00

Lo scrivente ritiene comunque di detrarre dal valore di stima la cifra orientativa del 5% per mancanza di garanzia.

Sottraendo tale cifra al valore di partenza si ottiene un valore finale di stima pari a $256.500,00 - 5\% =$

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene ci siano ulteriori riserve o particolarità da segnalare.

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 17/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romoli Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 05/08/2009)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 1099 Part 103 Sub 507 (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Vis e PLN Fg 1099 Part 103 Sub 67 e 68 (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLN_FGL 1099 PART 103 SUB 507 (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale accesso 3.10.2024 (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 7 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 8 Foto - Doc fotografica viale Paolo Orlando 25 (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Licenze edilizie (Aggiornamento al 28/04/1956)
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Stralcio progetto originale (Aggiornamento al 05/07/1955)
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità 1957_630 (Aggiornamento al 26/04/1957)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Accesso atti Municipio X (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Comunicazione accorpamento 60275_2000 (Aggiornamento al 24/08/2000)



- ✓ N° 15 Tavola del progetto - DIA cambio uso 101111_24 (Aggiornamento al 23/11/2004)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stato di Fatto via Paolo Orlando 25 (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 23/03/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ricerca di mercato (Aggiornamento al 23/03/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - VIALE PAOLO ORLANDO n. 25, scala D, interno 1/2, piano 1 Appartamento ad uso ufficio viale Paolo Orlando n. 25, 00122 Roma, scala D, Piano 1, int. 1/2, composto da ingresso, reception, segreteria, archivio, sala d'attesa, 3 uffici, una sala riunioni, 2 corridoi, due bagni di cui uno con antibagno ed un balcone. Nel Municipio X del Comune di Roma, a pochi metri dalla stazione "Lido Centro", la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma e il collegamento principale con il centro di Roma è rappresentato dalla linea ferroviaria Roma-Lido. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 103, Sub. 507, Zc. 7, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in viale Paolo Orlando, 25 00122 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 10 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.23 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1; - Rete Ecologica 4.09, foglio IX: Filari di alberi e alberature stradali; - Carta per la qualità G1.23, foglio 23: nessuna prescrizione; PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) edizione 2021: - Tav A.28_386 - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav B.28_386 - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico: Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 245.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 245.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIALE PAOLO ORLANDO n. 25, scala D, interno 1/2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 103, Sub. 507, Zc. 7, Categoria A10	Superficie	128,25 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento ad uso ufficio viale Paolo Orlando n. 25, 00122 Roma, scala D, Piano 1, int. 1/2, composto da ingresso, reception, segreteria, archivio, sala d'attesa, 3 uffici, una sala riunioni, 2 corridoi, due bagni di cui uno con antibagno ed un balcone. Nel Municipio X del Comune di Roma, a pochi metri dalla stazione "Lido Centro", la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma e il collegamento principale con il centro di Roma è rappresentato dalla linea ferroviaria Roma-Lido.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 03/10/2024 (All. 06), l'immobile risultava nelle disponibilità della società esecutata.		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 07/09/2009
Reg. gen. 118025 - Reg. part. 32410
Quota: 1/1
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Roma il 22/03/2022
Reg. gen. 35500 - Reg. part. 6681
Quota: 1/1
Importo: € 126.799,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 30/06/2023
Reg. gen. 81967 - Reg. part. 60174
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 09/05/2024
Reg. gen. 55499 - Reg. part. 42260
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura