

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sasso Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 761/2023 del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 761/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

In data 14/03/2024, il sottoscritto Arch. Sasso Raffaella, con studio in Via Copenaghen, 9 - 00144 - Roma (RM), email raffaellasasso@inwind.it, PEC r.sasso@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Rosini 85, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.866532, 12.620832)

DESCRIZIONE

Il bene sorge nel quadrante Est della città di Roma, quartiere Torre Angela, oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI.

In via Giovanni Rosini, quartiere prevalentemente a carattere residenziale con presenza di scuole e negozi di prima necessità.

L'area è servita dai mezzi di superficie e dalla fermata della metropolitana Torre Angela - linea C che dista circa 700 m.

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 5,5 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) posto al piano primo di un edificio di quattro piani fuori terra. Composto da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, una cucina abitabile, un bagno, due camere da letto, un terrazzo e due balconi. Esposizione Nord- Sud Ovest. Altezza interna H=3,00 mt.

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.

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:



apprima come nuda proprietà notaio Giuseppe Taddei, rep. 6762 del 29 Marzo 1985, successivamente la parte esecutata ha ricevuto in donazione il diritto di usufrutto con atto di donazione a rogito Vincenzo Tavassi in data 13/02/2014 rep. 13812. (cfr. allegato n. 05 atti di provenienza)



CONFINI



L'appartamento confina con: vano scala, appartamento int. 1, distacco su via G. Rosini, salvo altri.



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,00 m	1
Terrazza	59,00 mq	60,00 mq	0,15	9,00 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	11,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		



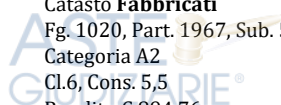
I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 16/03/1985	***	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1967, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Piano 1
Dal 16/03/1985 al 13/02/2014		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1967, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano 1
Dal 13/02/2014 al 30/09/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1967, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5



ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie catastale 102 mq Rendita € 894,76 Piano 1
----------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Costituzione del 02/12/1980 in atti dal 25/01/1991 dal prot. 3223 al prot. 3245 (n. 3223.245/1980).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	1967	5	6	A2	6	5,5	102 mq	894,76 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, piccole difformità interne e alcune difformità di prospetto.

DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Dalla planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma data presentazione 29/04/1980, l'immobile risulta composto da un ingresso, un soggiorno, due camere da letto, un disimpegno, un bagno e una cucina. Parti esterne due balconi e un'ampia terrazza.

NON C'È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

Da un'attenta analisi documentale e a seguito del sopralluogo effettuato in data 15/05/2024 unitamente al custode giudiziario dopo aver individuato l'immobile ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbale d'accesso)

Nell'immobile sono state realizzate alcune modifiche:

Nel soggiorno, prima stanza entrando a destra, è stato chiuso l'accesso sul corridoio e la porta finestra è stata realizzata a sinistra e non a destra del muro perimetrale.

La parete con la porta antistante il bagno e la camera da letto è stata modificata e adesso è presente solo una spalletta per l'armadio a muro.

Nella camera 01 la finestra è stata realizzata sul muro laterale.

Per una maggiore comprensione si allega l'elaborato grafico stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico stato dei luoghi, n. 04 Documentazione Fotografica)

Considerando la non corretta corrispondenza alla planimetria catastale occorrerà presentare un Docfa previa presentazione di un titolo edilizio autorizzativo in sanatoria presso il Municipio di appartenenza secondo le modalità riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia - regolarizzazione difformità riscontrate" della presente perizia.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in un sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non esiste il Condominio come da dichiarazione resa dall'esecutata in fase di accesso. Pertanto si rimanda all'art. 1117 del Codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 08/04/2024 Prot. 72418 ove è specificato che "l'immobile di cui F. 1020 e P. lla 1967 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 10 Usi civici).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra con copertura piana.

Ha la struttura in muratura portante e cemento armato come dichiarato nella relazione descrittiva dell'abuso che si trova all'interno del Fascicolo del condono.

Pareti esterne a cortina, l'accesso pedonale è posto al centro di due accessi carrabili a livello.

Il portone è in ferro e vetro.

Non è presente l'ascensore.

L'immobile

L'appartamento è al piano primo int.2 l'altezza utile interna è H= 3,00 m

Il pavimento uguale in tutta casa è composto da mattonelle 40x40 e nel bagno un formato più piccolo e decorato.

Su alcune pareti troviamo la carta da parati e altre sono tinteggiate con idropittura.

Infissi esterni in alluminio anodizzato con grate e tapparelle.

Infissi interni: porte in legno.

Citofono, impianto elettrico senza certificazione, riscaldamento autonomo con caldaia funzionante posta sul terrazzo fuori la cucina. È presente il libretto di caldaia ma è privo dei controlli annuali per cui non è stato redatto l'Ape.

Impianto di condizionamento presente nel soggiorno e camere da letto.

Esposizione Nord- Sud Ovest. (cfr. Allegato 04 Documentazione Fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore con la sua famiglia.

(cfr. Allegato 01 Verbale d'accesso)

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze ventennali sono evinte dalla Relazione Notarile presente agli atti redatta dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1961 al 11/06/1980	***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Novello	11/10/1961	18029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/10/1961	64205	42319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/1980 al 16/03/1985	***	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Giuseppe Ottolenghi Roma	11/06/1980	7865	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/07/1980	49546	37562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16/03/1985 al 13/02/2014	***	Giuseppe Taddei di Roma	16/03/1985	6762	2798
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/03/1985	23568	17360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	29/03/1985	13377	1A
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tavassi Vincenzo	13/02/2014	13812	6473
Dal 13/02/2014 al 30/09/2024		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/02/2014	17848	11781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	17/02/2014	2837	1 T

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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 13/10/2021
Reg. gen. 130602 - Reg. part. 24898
Quota: 100

Capitale: € 283.605,22
N° repertorio: 478

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 28/07/2023
Reg. gen. 97662 - Reg. part. 72036

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona " **Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città della trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**".

Strumento di Attuazione

Zona O denominazione Z0 23 Valle della Piscina

Carta della qualità: nessuna prescrizione

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR (cfr. Allegato 10 Tavole urbanistiche)

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.

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967 e ultimato in data 01/10/1983 senza alcuna autorizzazione edilizia.

In seguito è stata presentata **Domanda di Condonò prot. n. 214244 in data 22/01/1986** per l'immobile in via Giovanni Rosini 85, piano primo int. 1 e 2, per la quale è stata rilasciata **Concessione in sanatoria n. 76225 in data 09/12/1997**.

Le planimetrie catastali dei due appartamenti int. 1 e int. 2 sono identiche.

La superficie ottenuta nella concessione è: residenziale 148,20 mq e non residenziale mq 15,20.

La sottoscritta ha rilevato solo l'appartamento oggetto di pignoramento e la superficie utile rilevata è 75,00 mq e le parti esterne moltiplicate per i coefficienti correttivi è pari a 12,00 mq.

Per cui per la superficie residenziale, la misura è pressappoco la stessa assentita, invece per la superficie non residenziale quella assentita è inferiore a quella realizzata e anche la sagoma è diversa, pertanto verrà sottratta una percentuale dall'importo della stima.

Nel Fascicolo del Condonò è presente la Domanda a nome della Sig. r i versamenti, la relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei luoghi, la documentaz e due planimetrie catastali quella dell'interno 1 dell'interno 2. (cfr. Allegati 06 e 07)

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto approvato tranne che per alcune modifiche che, dall'elaborato grafico stato dei luoghi redatto dalla sottoscritta, si deducono:

Difformità interne

nel soggiorno è stata chiusa la porta di accesso al corridoio,

nell'ingresso è stato demolito il muro del disimpegno antistante il bagno e la camera da letto, per creare solo una spalletta per un armadio a muro.

Difformità di prospetto

la portafinestra nel soggiorno e la finestra nella camera 01 sono state realizzate in posizione diversa dal progetto approvato.

Pertanto per **sanare le difformità interne**, si dovrà presentare una **Cila in sanatoria** dal costo di € 251,24 quale diritti di segreteria e € 1.000,00 il costo della sanzione. Infine è da aggiungere il costo del tecnico professionista la cui parcella è di circa € 2.000,00.

Per un importo totale di circa € 3.251,24.

Per sanare le difformità esterne invece si dovrà presentare una Scia in accertamento di conformità con un costo orientativo tra i diritti di segreteria, la sanzione e l'onorario del tecnico di circa € 5.000,00.

Con la legge 105/24 vigente dal 28/07/2024 la cosiddetta "Salva Casa" gli articoli del testo unico dell'edilizia il 380 del 2001 sono stati modificati e con essi anche le sanzioni.

Il IX Dipartimento diffonderà una circolare con tutti gli aggiornamenti, che ad oggi in cui la sottoscritta redige la perizia non è dato sapere per cui sarà poi l'aggiudicatario che verificherà l'importo corretto presso il Municipio d'appartenenza.

Dovrà seguire l'aggiornamento della planimetria catastale presentando il docfa, costo € 50,00 di diritti di segreteria al Catasto.

Per un importo totale orientativo di € 3.251,24 più 5.000,00 più 50,00 = 8.301,24 euro arrotondato a € 8.500,00 che verranno sottratti dall'importo della stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto non esiste il condominio.

Non esiste il 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 Giovanni Rosini 85, interno 2, piano 1
Il bene sorge nel quadrante Est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI. Nel quartiere di Torre Angela, in via Giovanni Rosini, prevalentemente a carattere residenziale. In prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. L'area è servita dai mezzi di superficie e dalla fermata della metropolitana Torre Angela - linea C che dista circa 700 m. L'immobile

ASTE GIUDIZIARIE®

oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 5,5 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) posto al piano primo di un edificio di quattro piani fuori terra. Composto da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, una cucina abitabile, un bagno, due camere da letto, un terrazzo e due balconi. Esposizione Nord-Ovest. Altezza interna H=3,00 mt.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 1967, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 183.600,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Giovanni Rosini 85, interno 2, piano 1	102,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 183.600,00	100,00%	€ 183.600,00
Valore di stima:					€ 183.600,00

VALORI UNITARI INDIVIDUATI

ASTE GIUDIZIARIE®

Si ritiene opportuno attribuire all'immobile ad uso abitativo il valore unitario di **€ 1.800,00 al mq** individuati secondo i seguenti criteri di stima.

CRITERI DI STIMA

ASTE GIUDIZIARIE®

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE®

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il **Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2022 Semestre 2**, hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

ASTE GIUDIZIARIE®

Per Abitazioni di tipo civile con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana Torre Angela - codice zona E15 il prezzo oscilla da **1.350,00€/mq a 2.000,00 €/mq** di superficie commerciale. Il valore medio è di **VM=1.675,00 €/mq**

ASTE GIUDIZIARIE®

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni della **Borsa Immobiliare di Roma Anno 2024 Semestre 1**, hanno rilevato nella zona di riferimento **Torre Angela (Municipio VI-ex Municipio VIII) codice Z13: Abitazioni di I fascia V= 1.700,00 €/mq.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, hanno rilevato un valore medio di **1.875,00 - 2.350,00 €/mq con un valore medio di € 2.100,00/mq**

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato pari ad euro **1.800,00 €/al mq** tenuto conto delle caratteristiche del bene in cui si trova. (cfr. allegato n. 11 scheda di stima)

Deprezamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Difficoltà riscontrate	8.500,00	€
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	5	%

Valore di stima appartamento = € 183.600,00-8.500,00 = 175.100,00-5%= 166.345,00

Valore finale di stima € 166.345,00 arrotondato a € 167.000,00 (centosessantasettemila).

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 02/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sasso Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale d' Accesso
- ✓ N° 2 Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Elaborato grafico stato dei luoghi
- ✓ N° 4 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 5 Atti di provenienza
- ✓ N° 6 Fascicolo del condono
- ✓ N° 7 Concessione in sanatoria
- ✓ N° 8 Ispezioni
- ✓ N° 9 Usi civici
- ✓ N° 10 Tavole urbanistiche
- ✓ N° 11 Schema di stima

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Rosini 85, interno 2, piano 1
Il bene sorge nel quadrante Est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI. Nel quartiere di Torre Angela, in via Giovanni Rosini, prevalentemente a carattere residenziale. In prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. L'area è servita dai mezzi di superficie e dalla fermata della metropolitana Torre Angela - linea C che dista circa 700 m. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 5,5 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) posto al piano primo di un edificio di quattro piani fuori terra. Composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, due camere da letto, un terrazzo e un balcone. Esposizione Nord-Ovest. Altezza interna H=3,00 mt. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 1967, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona " Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città della trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Strumento di Attuazione Zona O denominazione Z0 23 Valle della Piscina Carta della qualità: nessuna prescrizione Rete ecologica: nessuna prescrizione Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito: Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 761/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Giovanni Rosini 85, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 1967, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	102,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in un sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene sorge nel quadrante Est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI. Nel quartiere di Torre Angela, in via Giovanni Rosini, prevalentemente a carattere residenziale. In prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. L'area è servita dai mezzi di superficie e dalla fermata della metropolitana Torre Angela - linea C che dista circa 700 m. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 5,5 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) posto al piano primo di un edificio di quattro piani fuori terra. Composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, due camere da letto, un terrazzo e un balcone. Esposizione Nord-Ovest. Altezza interna H=3,00 mt.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore con la sua famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 28/07/2023

Reg. gen. 97662 - Reg. part. 72036
