

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sasso Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 815/2023 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 815/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Maletto 35, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41.8678, 12.6496)

L'immobile si trova nella zona XIII "Torre Angela" sita nell'area Est della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, ricompresa all'interno del territorio del Municipio VI; la zona confina a Nord con la Zona IX "Acqua Vergine", a Sud-Est con la Zona XIV "Borghesiana", a Sud con le Zone XVII "Torre Gaia" e XVI "Torrenova" e ad Ovest con la zona XII "Torre Spaccata". La zona è servita da mezzi pubblici su gomma e dalla metro C la fermata Due Leoni/Fontana Candida dista circa 2 Km.

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 5,5 vani, categoria catastale A/4 (abitazioni popolari) posto al piano terra di un edificio di cinque piani fuori terra. Composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, due corridoi, tre camere e due bagni. Esposto a Sud-Est. 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.

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà è pervenuta con Atto di Compravendita, notaio Schioppa Adriana, rep. 148774 del 12 Giugno 2007.
(cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

in separazione legale (come da Sentenza del Tribunale di
pubblicata il).

CONFINI

L'appartamento confina con distacco su via Maletto, cortile comune, fabbricato via Maletto n.39, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				123,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI Allegato 05.

Per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1998 al 08/07/1998 ,		Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 1155, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Piano T
Dal 08/07/1998 al 12/06/2007	Catasto Fabbricati	Fg. 1021, Part. 1155, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 525,49 Piano T
Dal 12/06/2007 al 10/01/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 1155, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 525,49 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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

Variazione nel classamento del 26/06/1985 pratica n. 55366 in atti dal 23/01/2003 Classamento (n. 48074.1/1985).

Istrumento (atto pubblico) del 08/07/1998 in atti dal 25/10/1999 compravendita (29062.1/1998). (cfr. allegato n. 02 Documentazione Catastale)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	1155	6	6	A4	6	5,5	123 mq	525,49 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Dalla planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma data presentazione 28/06/1985, l'immobile risulta composto da un ingresso, a destra troviamo un soggiorno, un corridoio, una camera, una cucina e un bagno, a sinistra un corridoio, due camere e un bagno.

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 10/05/2024 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 Verbali d'accesso)

Nell'immobile la cucina è stata spostata nella camera adiacente al soggiorno, con accesso attraverso porta scorrevole e in diretta comunicazione, la cucina è diventata una camera ed ha mantenuto il suo accesso originario dal corridoio.

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

Considerando la non corretta corrispondenza alla planimetria catastale occorrerà presentare una 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

Stato conservativo normale.

PARTI COMUNI

Non esiste il Condominio come da dichiarazione fatta in fase di sopralluogo dalla debitrice. Pertanto si rimanda all'art. 1117 del Codice civile per le parti comuni.

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. 72406 ove è specificato che "l'immobile di cui Foglio 1021 e P. lla 1155 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 07 Usi civici).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato

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

Ha la struttura in muratura portante e le pareti esterne hanno un rivestimento in piastrelle.

L'accesso sia pedonale che carrabile avviene attraverso un cancello di metallo comandato elettricamente.

Il portone è in ferro e vetro. Non è presente l'ascensore.

L'immobile

L'appartamento è al piano terra int.1 l'altezza utile interna è H= 3,00 m

Il pavimento in soggiorno, nei corridoi e nelle camere 02 e 03 è un gres porcellanato effetto marmo dal formato 50x25, invece nei bagni, in cucina e nella camera 01 ci sono piastrelle di vario formato.

I bagni hanno un rivestimento fino ad H 2,40 in cucina rivestimento fino a H 1,80.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colore bianco, nel soggiorno invece è presente lo stucco veneziano.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con grate e persiane.

Infissi interni: porte in legno.

Citofono, impianto elettrico senza certificazione, riscaldamento autonomo con caldaia funzionante posta sul prospetto esterno accanto la finestra del bagno 01. Non è presente il libretto di caldaia, per cui non è stato redatto l'Ape.

Impianto di condizionamento presente nel soggiorno con uno split.

Esposizione Sud Est. (cfr. Allegato 04 Documentazione Fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, in cui la Sig.ra affitta al figlio

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: **12/11/2020**
- Scadenza contratto: **12/11/2028**

Contratto di locazione registrato all'.

Durata 4 anni + 4 con un canone mensile di € **506,00** per un importo annuo di € **6.072,00**.

Nella zona le locazioni hanno un valore minimo di 4,89 €/mq ad un massimo di 7,39 €/mq valore medio 6,14 €/mq pertanto moltiplicato per 123 mq è pari a € **755,22 al mese**. (cfr. Allegato 11 Scheda di stima)

Il canone pattuito nella misura di € **506,00** non è inferiore di 1/3 rispetto a € 755,22 canone medio per cui non può essere considerato canone vile.

Occorre quindi valutare il bene come occupato con contratto di locazione opponibile sino al 12/11/2028.

La sottoscritta effettua prima un'analisi sul concetto di deprezzamento.

Per **deprezzamento** di un immobile s'intende la valutazione della complessiva perdita di valore delle caratteristiche estimative che lo costituiscono dovuta ad una sua trasformazione economica.

La trasformazione viene, dunque, valutata secondo un fattore parametrico detto causa del deprezzamento.

Quando la svalutazione è di carattere economico, significa che il deprezzamento avviene a causa di uno scadimento economico di una delle caratteristiche che contribuiscono alla formazione del valore immobiliare.

Le cause principali del deprezzamento economico sono il deprezzamento legale quando è dovuto a un vincolo contrattuale gravante sull'immobile oppure è discendente da norma di legge.

Il deprezzamento si calcolerà, quindi, per differenza tra il valore di mercato che si manifesta in assenza e in presenza del vincolo.

Il deprezzamento economico più comune si ha quando l'unità residenziale è occupata da un inquilino, vale a dire quando il bene è ceduto a terzi e la proprietà ne percepisce la locazione.

La locazione genera un vincolo sul bene che immobilizza, di fatto, per tutta la durata minima, il possesso nelle mani del conduttore.

La differenza di valore rappresenta il deprezzamento economico ed esprime immediatamente la complementarietà esistente tra le diverse condizioni di mercato gravanti sul bene oggetto di stima.

$$F_{\text{dep}} = V_{\text{li}} - V_{\text{li}}(\text{occupato})$$

Per formulare la percentuale del deprezzamento, il fattore determinante è la durata del canone di locazione che in questo caso è di 4 anni pertanto il bene viene deprezzato del 15%.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze ventennali sono evinte dalla Relazione Notarile presente agli atti redatta dal notaio Niccolò Tiecco notaio in Perugia in data 25/09/2023.

Atto di compravendita

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 08/07/1998 al 12/06/2007		Antonio Bianchi	08/07/1998	78758		
				Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	11/07/1998	42584	29062	
				Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
				Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Schioppa Adriana	12/06/2007	148774	9639	
				Trascrizione		
Dal 12/06/2007 al 10/01/2025	nata a il 1/2 proprietà; nato a il 1/2 proprietà Codice Fiscale/P.IVA:			Presso	Data	Reg. gen.
						Reg. part.

		Roma 1	22/06/2007	115203	42164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	21/06/2007	18244	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia di mutuo** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Roma il 22/06/2007
Reg. gen. 115204 - Reg. part. 29655
Quota: 100
Importo: € 187.500,00
A favore di .
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Schioppa Adriana
Data: 12/06/2007
N° repertorio: 148775
N° raccolta: 9640

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 21/09/2023
Reg. gen. 113388 - Reg. part. 83312
Quota: 100
A favore di .
Contro
Formalità a carico della procedura

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 da ristrutturare - Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali (artt. 51,52, 53 delle NTA). - Programma Integrato - PRINT res. mun. VIII n.5 Borghesiana - Città da Ristrutturare - Municipio VI.

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)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967 la data di ultimazione dei lavori riportata nella domanda è 1970 senza alcuna autorizzazione edilizia.

In seguito è stata presentata **Domanda di Condono prot. n. 56264 sot. 6** in data **30/04/1986** richiedente la sig.ra .

All'interno del Fascicolo del Condono è stata reperita la seguente documentazione:

Domanda di condono, Versamenti, Perizia Giurata mancano tutti gli altri documenti. (cfr. Allegato 06 Fascicolo del Condono)

La domanda è stata presentata per mq 100,61 di superficie abitabile.

Lo stato dell'abuso è in attesa di documentazione, pertanto occorre finalizzare la pratica, non ci sono cause ostative per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria, dichiarazione rilasciata dal tecnico dell'Ufficio Condoni.

La sottoscritta ha allegato i conteggi per i diritti da versare calcolati dall'Ufficio che ammontano a € 263.25.

A cui vanno aggiunti gli interessi legali di circa € 377,65 per un totale di **€ 640,90**.

A questo importo che è orientativo e non certo in quanto i calcoli verranno effettuati dall'Ufficio preposto al momento della richiesta, occorrerà aggiungere la parcella del professionista di circa **4.000,00 euro**, anche questa presunta in quanto non c'è un tariffario stabilito, per presentare i documenti mancanti quali gli elaborati grafici, la documentazione fotografica e le dichiarazioni sulla staticità del fabbricato oltre alla pratica per l'ottenimento del Certificato di abitabilità.

Inoltre occorrerà presentare una **Cila in sanatoria** in quanto la cucina è stata spostata nella camera adiacente il soggiorno, con chiusura di una porta e apertura di una nuova direttamente sul soggiorno, tolta una spalletta nel bagno 01.

La Cila in sanatoria per sanare le difformità interne ha un costo di **€ 251,24** quale diritti di segreteria e **€ 1.000,00** il costo della sanzione.

Presentare infine l'aggiornamento catastale diritti di segreteria **€ 50,00**.

Infine anche qui è da aggiungere la parcella del tecnico professionista di circa **2.000,00 €**.

Per un totale di $640,90 + 4.000,00 + 1.300,00 + 2.000,00 = 7.940,90$ arrotondato a **€ 8.000,00**, **somma che verrà detratta dalla 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.

Non è presente il condominio come da dichiarazione rilasciata in fase di sopralluogo. (cfr. n.01 verbali d'accesso)

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 Maletto 35, interno 1, piano T
L'immobile si trova nella zona XIII "Torre Angela" sita nell'area est della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande <raccordo Anulare, ricompresa all'interno del territorio del Municipio VI; la zona confina a Nord con la Zona IX "Acqua Vergine", a sud-est con la Zona XIV "Borghesiana", a sud con le Zone XVII "Torre Gaia" e XVI "Torrenova" e ad Ovest con la zona XII "Torre Spaccata". La zona è servita da mezzi pubblici su gomma e la metro C fermata Due Leoni/Fontana Candida dista circa 2 Km. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 5,5 vani, categoria catastale A/4 (abitazioni popolari) posto al piano terra di un edificio di cinque piani fuori terra. Composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, due corridoi, tre camere e due bagni. Esposto a Sud-Est. Altezza interna H=3,00 mt.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 1155, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 184.500,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Maletto 35, interno 1, piano T	123,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 184.500,00	100,00%	€ 184.500,00
Valore di stima:					€ 184.500,00

VALORI UNITARI INDIVIDUATI

Si ritiene opportuno attribuire all'immobile ad uso abitativo il valore unitario di **€ 1.500,00 al mq** individuati secondo i seguenti criteri di stima.

CRITERI DI STIMA

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

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 2024 Semestre I**

hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per **Abitazioni di tipo economico** con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana/ Tor Bella Monaca- codice zona E139 il prezzo oscilla da **1.250,00€/mq** a **1.850,00 €/mq** di superficie commerciale.

Il valore medio è di **VM=1.550,00 €/mq**

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 2**, hanno rilevato nella zona di riferimento Torre Angela (Municipio VI-ex Municipio VIII) codice Z13: Abitazioni di II fascia **V= 1.500,00 €/mq**.

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le **Quotazioni del Borsino Immobiliare di Roma** hanno rilevato nella zona di riferimento zona Casilina Tor Bella Monaca, abitazioni in stabili di 2 fascia, quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona hanno rilevato un valore da **1.2920,00 €/mq** a **1.791,00 €/mq**.

Il valore medio è di **VM=1.541,00 €/mq**.

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato dell'abitazione pari ad euro **1.500,00/mq** tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene in cui si trova. (cfr. allegato n. 11 Scheda di stima)

Valore di stima appartamento **€ 184.500,00**

Deprezzamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Chiusura pratica di condono più Cila in sanatoria	8.000,00	€
Appartamento occupato fino a Novembre 2028	15	%
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	5	%
176.500,00-15%= 150.025,00-5%=142.523,75		

Valore finale di stima € 142.523,75 arrotondato a € 143.000,00 (centoquarantatremila euro).

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 12/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbali d' Accesso
- ✓ N° 2 Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Elaborato grafico stato dei luoghi
- ✓ N° 4 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 5 Atto di compravendita rep.148774
- ✓ N° 6 Fascicolo del Condonò
- ✓ N° 7 Usi Civici
- ✓ N° 8 Contratto di locazione
- ✓ N° 09 Ispezioni
- ✓ N° 10 Tavole urbanistiche
- ✓ N° 11 Scheda di stima
- ✓ N° 12 Perizia privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Maletto 35, interno 1, piano T

L'immobile si trova nella zona XIII "Torre Angela" sita nell'area est della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande raccordo Anulare, ricompresa all'interno del territorio del Municipio VI; la zona confina a Nord con la Zona IX "Acqua Vergine", a sud-est con la Zona XIV "Borghesiana", a sud con le Zone XVII "Torre Gaia" e XVI "Torrenova" e ad Ovest con la zona XII "Torre Spaccata". La zona è servita da mezzi pubblici su gomma e la metro C fermata Due Leoni/Fontana Candida dista circa 2 Km. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 5,5 vani, categoria catastale A/4 (abitazioni popolari) posto al piano terra di un edificio di cinque piani fuori terra. Composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, due corridoi, tre camere e due bagni. Esposto a Sud-Est. Altezza interna H=3,00 mt. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 1155, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4 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 da ristrutturare - Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali (artt. 51,52, 53 delle NTA). - Programma Integrato - PRINT res. mun. VIII n.5 Borghesiana - Città da Ristrutturare - Municipio VI. 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 (cfr. Allegato 10 Tavole urbanistiche)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 815/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Maletto 35, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 1155, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	123,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo normale.		
Descrizione:	L'immobile si trova nella zona XIII "Torre Angela" sita nell'area est della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande <raccordo Anulare, ricompresa all'interno del territorio del Municipio VI; la zona confina a Nord con la Zona IX "Acqua Vergine", a sud-est con la Zona XIV "Borghesiana", a sud con le Zone XVII " Torre Gaia" e XVI " Torrenova" e ad Ovest con la zona XII "Torre Spaccata". La zona è servita da mezzi pubblici su gomma e la metro C fermata Due Leoni/Fontana Candida dista circa 2 Km. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 5,5 vani, categoria catastale A/4 (abitazioni popolari) posto al piano terra di un edificio di cinque piani fuori terra. Composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, due corridoi, tre camere e due bagni. Esposto a Sud-Est. Altezza interna H=3,00 mt.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia di mutuo** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Roma il 22/06/2007

Reg. gen. 115204 - Reg. part. 29655

Quota: 100

Importo: € 187.500,00

A favore di .

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Schioppa Adriana

Data: 12/06/2007

N° repertorio: 148775

N° raccolta: 9640

Trascrizioni

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

Trascritto a Roma il 21/09/2023

Reg. gen. 113388 - Reg. part. 83312

Quota: 100

A favore di .

Contro

Formalità a carico della procedura