

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Camilleri Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 824/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	
Confini.....	
Consistenza.....	
Cronistoria dati catastali.....	
Dati catastali.....	
Stato conservativo	
Parti comuni.....	
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato di occupazione	
Provenienze ventennali	
Formalita pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarita edilizia	
Vincoli od oneri condominiali.....	
Stima / Formazione lotti	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo.....	
Formalita da cancellare	



In data 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Camilleri Claudio, con studio in Via dei Galeoni, 35 - 00122 - Roma (RM), email claudio.camilleri.ccr@gmail.com, PEC claudio.camilleri@pec.archrm.it, Tel. 06 8271973, Fax 06 97254535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2024 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 Po n.43, piano 2

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ad uso abitativo contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 577 part. 40 sub 40.

La porzione immobiliare si trova in Via Po' in una zona centrale di Roma nel Municipio II e più precisamente nel Quartiere Salaria, il quartiere più piccolo di Roma. Collocato a poca distanza dal centro storico e nei pressi di Villa Borghese, questo quartiere è delimitato a nord da Via Salaria, a est Viale Regina Margherita, e a sud da Via Nomentana e Corso Italia.

In questa area della città si trovano tutti i servizi necessari, quali: negozi e supermercati, bar e ristoranti, istituti scolastici di ogni ordine e grado compresa la vicina Università "La Sapienza", parchi (Villa Borghese, Villa Torlonia), numerose linee di mezzi pubblici e le fermate della metro 'B' di Policlinico e Castro Pretorio situate a poca distanza e comunque raggiungibili in poche fermate di tram o autobus. Per quanto riguarda l'ambito sanitario, a meno di Km 1 è situato il Policlinico Umberto I e in zona vi sono numerose farmacie e strutture convenzionate. Sempre in zona si trovano tre chiese di rito cattolico fra cui quella di S. Maria Addolorata su piazza Buenos Aires al termine di Via Po'.

L'unità immobiliare oggetto della perizia ha accesso dal civico 43, è situata al secondo piano della scala C, è individuata dall'interno 4 e affaccia verso sud-est su Via Po' e a nord-ovest sul cortile interno.

L'appartamento ha una superficie di circa 70 metri quadri calpestabili, è costituito da un ingresso/disimpegno di circa mq 12,80 da cui si accede al soggiorno di circa mq 19, alla cucina di mq 11 e al bagno di mq 4,50. Il soggiorno rimane poco illuminato in quanto prende luce esclusivamente dalla portafinestra della cucina. Dal soggiorno si accede a due camere, una di circa mq 12 e l'altra di mq 9,50; entrambe affacciano su Via Po'. Dalla porta finestra della cucina si accede su un balcone di circa mq 2,50 che affaccia sul cortile interno. L'altezza interna nelle camere e in parte del soggiorno è di m 3,65; in cucina, nel bagno, nel disimpegno e parte del soggiorno l'altezza è di m 2,35 in quanto l'appartamento è stato soppalcato. Il soppalco è raggiungibile tramite una botola posta in alto in una delle camere e non è abitabile in quanto ha un'altezza di circa 120 cm. Il bagno è fornito di lavandino, water, bidet, doccia e attacco per la lavatrice ed è di recente ristrutturazione.

Il condominio del civico 43 gode del servizio di portineria.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., 2° comma risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento constatando l'avvenuta presentazione del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Fabrizio Ruffo

TITOLARITÀ

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Da Certificato del 10.09.2024 risulta che *** all'Anagrafe della popolazione residente risulta iscritta all'indirizzo Via Pò n. 43 scala C interno 4 e risulta di stato civile libero.

CONFINI

La porzione immobiliare situata al secondo piano della scala C, individuata dall'interno 4 e distinta al Foglio 577 part. 40 sub 40, confina con l'interno 3, con la scala condominiale e con altra unità immobiliare dello stesso palazzo ma con accesso da via Po' 45.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,65 m	2
Balcone	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	3,65 m	2
Totale superficie convenzionale:				83,63 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,81 mq		

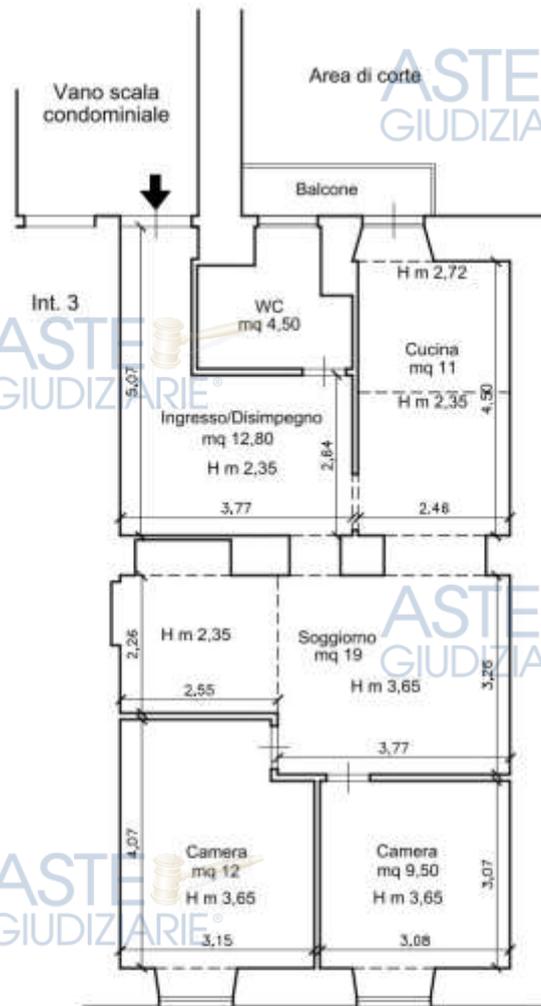
RGE 824/2023

UBICAZIONE: Via Po' civ. 43, piano secondo, scala C int. 4

Rilievo del 19.10.2024

SUPERFICIE UTILE: mq 70,00

SUPERFICIE LORDA: mq 83,00



Via Po'



scala 1:100

Arch. Claudio Camilleri
Via dei Galeoni n. 35 - 00122 Roma
tel 06.8271973
email claudio.camilleri.ccr@gmail.com

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 577, Part. 40, Sub. 40, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,34 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 24/06/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 577, Part. 40, Sub. 40, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,86 Piano 2
Dal 24/06/1992 al 18/11/2013		Catasto Fabbricati Fg. 577, Part. 40, Sub. 40, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,86 Piano 2
Dal 18/11/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 577, Part. 40, Sub. 40, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1.484,81 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 22/02/2020		Catasto Fabbricati Fg. 577, Part. 40, Sub. 40, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 1.484,81 Piano 2
Dal 22/02/2020 al 08/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 577, Part. 40, Sub. 40, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 1.484,81 Piano 2

Situazione degli intestati fino al 25/07/1979

(30) Usufruttuario parziale

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
577	40	40	2	A2	3	5 vani	88 mq	1484,81 €	2		

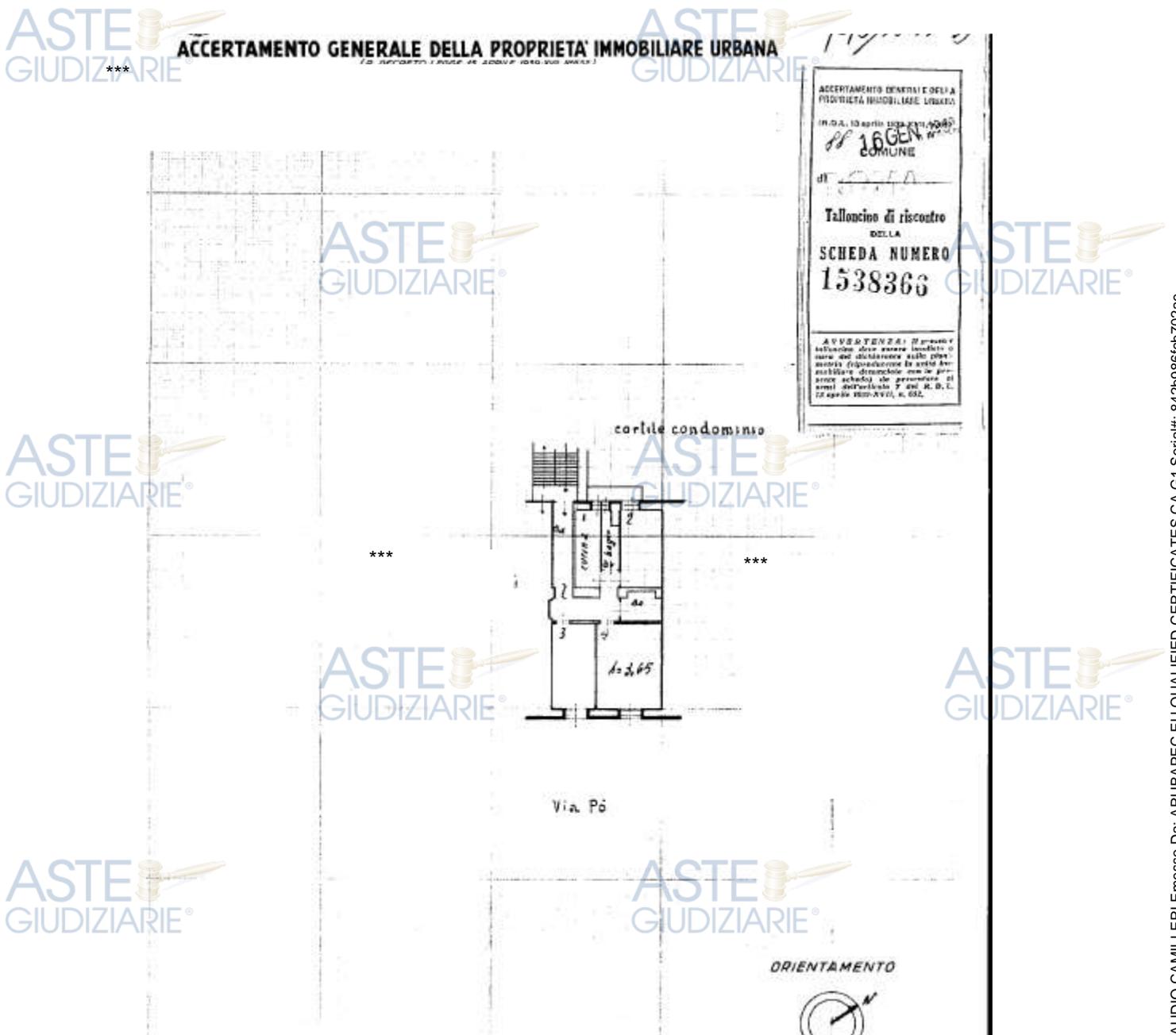
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento in Via Po' n. 43 scala C interno 4 piano 2° è distinto in Catasto al fg. 904 p.la 40 sub 40 cat. A2. È stato inserito in catasto il 14/11/1939 con scheda n. 1538366.

L'attuale planimetria agli atti corrisponde a quella di impianto, ma è difforme dallo stato attuale per diversa disposizione degli ambienti interni.

Nella visura catastale non viene indicato né l'interno né la scala.



Firmato Da: CLAUDIO CAMILLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 842b986fcb702ae

Ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione), lo stato di manutenzione della porzione immobiliare è normale.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni le aree condominiali quali camminamenti, androne, cortile, aree di sosta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della perizia è un edificio realizzato probabilmente tra la fine del milleottocento e l'inizio del millenovecento. L'edificio è stato costruito in muratura portante con copertura a terrazzo. Le facciate sono rivestite a intonaco e sono riccamente decorate con bugnati, lesene, modanature, e edicole e cornici alle finestre. Presenta due ingressi corrispondenti ai civici 43 e 45, è composto da 8 piani, 7 fuori terra e uno interrato, e racchiude al suo interno un cortile. Al civico 43 corrispondono tre scale, A, B e C; la scala C, da cui ha accesso l'immobile in oggetto, è raggiungibile attraversando il cortile e dispone di un ascensore. Il palazzo è composto da 64 unità immobiliari ad uso abitativo, 6 unità a uso ufficio, 5 unità adibite a negozi. Al piano interrato sono situate i locali a uso cantina. Il condominio del civico 43 gode del servizio di portineria.

La porzione immobiliare oggetto di perizia ha:

- infissi esterni in alluminio bianco con vetrocamera
- persiane in legno
- pavimentazione interna in laminato effetto parquet
- rivestimento bagno in gress/ceramica - porte interne tamburate
- la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia a gas installata sul balcone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore. Da Certificato di Roma Capitale del 30.12.2024 all'indirizzo di via Pò n. 43 scala C int. 4 risulta iscritta la seguente famiglia:

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 24/06/1992	***	Donazione accettata



***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		24/06/1992		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Roma 1	11/07/1992	56044	32552
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto alla debitrice in virtù di atto di donazione del 24/06/1992, Rep. n. 2897, mediante il quale la sig.ra *** , nata a *** , riservandosene l'usufrutto generale vitalizio, le donava il diritto di proprietà della porzione immobiliare oggetto dell'esecuzione.

A seguito del decesso della sig.ra *** , il diritto di usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà e la Sig.*** ha conseguito la titolarità della piena proprietà della porzione immobiliare oggetto della donazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Roma 1 aggiornate al 14/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 05/08/2015
Reg. gen. 84559 - Reg. part. 14093
Quota: 1/1 NUDA PROPRIETA'
Importo: € 10.000,00

A favore di***

Contro***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.770,00

Data: 03/01/2012

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 20/07/2016

Reg. gen. 84202 - Reg. part. 14487

Quota: 1/1 NUDA PROPRIETA'

Importo: € 25.000,00

A favore di***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.357,53

Data: 28/12/2015

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Roma il 18/09/2023

Reg. gen. 111813 - Reg. part. 82204

Quota: 1/1

A favore di***

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Nei registri di conservatoria risulta, altresì, la seguente formalità con relativa annotazione di cancellazione:

ISCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 18939 Registro Generale 66698

Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 117450/97 del 05/05/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1303 del 30/01/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

NORMATIVA URBANISTICA

PRG

L'immobile ricade in: - P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi - sistemi e regole tav 10 II scala 1:5.000 - Città storica, tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolati T4

CARTA DELLA QUALITÀ

Immobile non è evidenziato nella Carta della Qualità.



PPTR

L'immobile ricade in: Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98 in:

Tav. A 24 Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio dei sistemi urbani

Tav. B 24 Sistema del paesaggio insediativo: aree urbanizzate del PTPR

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Richieste di accesso agli atti: Sono state effettuate ricerche di atti presso:

- il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale
- il Municipio 7 di Roma Capitale
- l'Ufficio Condoni Edilizi di Roma Capitale
- l'Agenzia del Territorio di Roma Ufficio Catasto.
- Presso il Dipartimento IX Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia del Comune di Roma, Viale della Civiltà del Lavoro n° 10, dopo che le ricerche tramite piattaforma SIPRE non hanno dato esito, è stata inoltrata Domanda di Accesso informale ai documenti amministrativi con PEC del 18/12/2024 assunta al protocollo con n. QI/2024/0255328 del 20/12/2024, per avere informazioni circa eventuali richieste di autorizzazioni e/o agibilità per la porzione immobiliare, ma ad oggi non si è ottenuta risposta.
- È stata presentata richiesta di Accesso Formale agli Atti al fine di trovare eventuali titoli edilizi richiesti o rilasciati al Municipio II tramite PEC del 24.10.2024 registrata al protocollo CB/2024/140488 del 25/10/2024 Repertorio n. 14173 del 25/10/2024. La risposta del Municipio II con protocollo CI/2024/146519 del 8/11/2024 è stata che la ricerca effettuata presso l'archivio informatico e l'archivio cartaceo non ha prodotto riscontro.
- È stata effettuata la ricerca presso l'Ufficio Condoni Edilizi di Roma Capitale di eventuali domande di condono, sia sulla piattaforma SIPRE che non ha dato esito che mediante mail all'Ufficio Condoni Edilizi del 24/10/2024. La risposta alla mail suddetta è pervenuta il 24/10/2024 dall'URP dell'Ufficio Condoni ed è stata che la ricerca di domande di condono effettuata sul Sistema informatico ha dato esito negativo.

CATASTO

L'appartamento in Via Po' n. 43 scala C interno 4 piano 2° è distinto in Catasto al fg. 904 p.la 40 sub 40 cat. A2. È stato inserito in catasto il 14/11/1939 con scheda n. 1538366. Non sono state presentate varianti negli anni successivi, pertanto l'attuale planimetria agli atti corrisponde a quella di impianto e anche la destinazione d'uso è rimasta sempre la stessa. Nella visura catastale non viene indicato né l'interno né la scala. Lo stato attuale differisce da quello rappresentato in planimetria catastale per diversa disposizione degli spazi interni.

CONCLUSIONI

Dalle ricerche effettuate non è stato trovato nessun titolo edilizio relativo all'edificio e alla porzione immobiliare che ne abbia autorizzato lo stato attuale. Con il sopralluogo del 29/10/2024 si è constatato che la planimetria attuale è diversa dalla planimetria catastale. La distribuzione interna è completamente cambiata ed è stato anche realizzato una parte soppalcata non abitabile sopra la cucina, il bagno, il disimpegno e parte del soggiorno e ciò ha causato l'abbassamento dell'altezza di questa parte dell'appartamento a m 2,35; contravvenendo al Regolamento Edilizio del Comune di

Roma approvato Delibera 5261/1934 che prescrive un'altezza di minimo m 2,70 per le camere e la cucina e di minimo m 2,40 per bagni, disimpegni e accessori. Non è stato possibile visionare il soppalco. Infine la nuova distribuzione degli ambienti ha previsto un soggiorno che riceve luce esclusivamente tramite la portafinestra della cucina, non garantendo un adeguato rapporto aeroilluminante. Si ritiene quindi non sia possibile regolarizzare quanto rilevato allo stato attuale, a meno di riportare le altezze alla norma di legge e verificare con l'ufficio tecnico la destinazione d'uso dell'ambiente ora destinato a soggiorno. Diversamente dovrà essere ripianificata la ripartizione interna rispetto a quanto dettato dal regolamento edilizio e dalla normativa vigente.

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

E' stata inviata richiesta della situazione debiti/crediti per la porzione immobiliare oggetto di perizia, all'Amministratore del Condominio tramite email all'indirizzo*** ad oggi non si è ottenuta risposta.

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 Po n.43, piano 2
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ad uso abitativo contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 577 part. 40 sub 40. La porzione immobiliare si trova in Via Po' in una zona centrale di Roma nel Municipio II e più precisamente nel Quartiere Salaria, il quartiere più piccolo di Roma. Collocato a poca distanza dal centro storico e nei pressi di Villa Borghese, questo quartiere è delimitato a nord da Via Salaria, a est Viale Regina Margherita, e a sud da Via Nomentana e Corso Italia. In questa area della città si trovano tutti i servizi necessari, quali: negozi e supermercati, bar e ristoranti, istituti scolastici di ogni ordine e grado compresa la vicina Università "La Sapienza", parchi (Villa Borghese, Villa Torlonia), numerose linee di mezzi pubblici e le fermate della metro 'B' di Policlinico e Castro Pretorio situate a poca distanza e comunque raggiungibili in poche fermate

di tram o autobus. Per quanto riguarda l'ambito sanitario, a meno di Km 1 è situato il Policlinico Umberto I e in zona vi sono numerose farmacie e strutture convenzionate. Sempre in zona si trovano tre chiese di rito cattolico fra cui quella di S. Maria Addolorata su piazza Buenos Aires al termine di Via Po'. L'unità immobiliare oggetto della perizia ha accesso dal civico 43, è situata al secondo piano della scala C, è individuata dall'interno 4 e affaccia verso sud-est su Via Po' e a nord-ovest sul cortile interno. L'appartamento ha una superficie di circa 70 metri quadri calpestabili è costituito da un ingresso/disimpegno di circa mq 12,80 da cui si accede al soggiorno di circa mq 19, alla cucina di mq 11 e al bagno di mq 4,50. Il soggiorno rimane molto buio in quanto prende luce esclusivamente dalla portafinestra della cucina. Dal soggiorno si accede a due camere, una di circa mq 12 e l'altra di mq 9,50; entrambe affacciano su Via Po'. Dalla porta finestra della cucina si accede su un balcone di circa mq 2,50 che affaccia sul cortile interno. L'altezza interna nelle camere e in parte del soggiorno è di m 3,65; in cucina, nel bagno nel disimpegno e parte del soggiorno l'altezza è di m 2,35 in quanto l'appartamento è stato soppalcato. Il soppalco è raggiungibile tramite una botola posta in alto in una delle camere e non è abitabile in quanto ha un'altezza di circa 120 cm. Il bagno è fornito di lavandino, water, bidet, doccia e attacco per la lavatrice ed è di recente ristrutturazione. Il condominio del civico 43 gode del servizio di portineria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 577, Part. 40, Sub. 40, Zc. 2, Categoria A2

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

- **STIMA BENE** Il più probabile valore di mercato è stato stimato utilizzando le quotazioni OMI e applicando coefficienti, in funzione dei parametri ascendenti/discendenti, derivanti dall'analisi della specifica porzione immobiliare. Considerato infatti, quanto scritto nei paragrafi precedenti, si è ritenuto di computare in valore percentuale una riduzione per eventuali vizi urbanistici e/o edilizi dello stabile, si è computata una maggiorazione per coefficiente ascendente dovuto per la condizione di manufatto seminuovo. In ultimo, in via precauzionale, si è computata ulteriore riduzione, come di rito, per eventuali vizi occulti. Non evidenziando altre peculiarità ascendenti/discendenti si è fissato quindi il valore più probabile di mercato.

Rilevamento OMI C2 - Microzona catastale 20 - Semicentrale/Salario

Ab. Civili: min. €/mq 3.600 - max. €/mq 4.900 - media valori €/mq 4.250

Ab. Signorili: min. €/mq 4.000 - max. €/mq 5.500 - media valori €/mq € 4.750

Vista la porzione immobiliare, si decide di fruire della media dei valori inerente alle "Ab. Civili"

Abitazioni Civili: valore unitario di riferimento "Zona C2 - Microzona 20" = €/mq 4.250

Parametri discendenti:

Si detrae il 5% per probabile difformità urbanistico-edilizie catastali

Si detrae il 5% per immobile da ristrutturare

Totale parametri discendenti = - 10%

Parametri ascendenti:

Si aggiunge un 5% per posizione e vicinanza ai servizi.

Si aggiunge un 5% per presenza di spazi condominiali.

Totale parametri ascendenti = 10%

Totale parametri discendenti/ascendenti rilevati = -10% +10% = 0%

€/mq 4.250 + 00 % (€/mq 4.250) = €/mq 4.250,00

€/mq 4.250 x mq 87,81 (sup. convenzionale) = € 373.192,50

Detrazione per eventuali vizi occulti

Detrazione - 6%

€ 373.192,50 - 6% (€ 373.192,50) = € 350.800,95

che si arrotonda a € 350.000,00 - Valore stimato: € 350.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Po n.43, piano 2	87,81 mq		€ 350.000,00	100,00%	€ 350.000,00
Valore di stima:					€ 350.000,00

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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Camilleri Claudio

ALLEGATI

- ✓ PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ VISURE CATASTALI
- ✓ ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ CONSERVATORIA: TRASCRIZIONI PROVENIENZA E GRAVAMI
- ✓ RILIEVI GRAFICI STATO ATTUALE
- ✓ RILIEVI FOTOGRAFICI
- ✓ RICHIESTE ACCESSO ATTI EDILIZIA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Po n.43, piano 2

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ad uso abitativo contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 577 part. 40 sub 40. La porzione immobiliare si trova in Via Po' in una zona centrale di Roma nel Municipio II e più precisamente nel Quartiere Salario, il quartiere più piccolo di Roma. Collocato a poca distanza dal centro storico e nei pressi di Villa Borghese, questo quartiere è delimitato a nord da Via Salaria, a est Viale Regina Margherita, e a sud da Via Nomentana e Corso Italia. In questa area della città si trovano tutti i servizi necessari, quali: negozi e supermercati, bar e ristoranti, istituti scolastici di ogni ordine e grado compresa la vicina Università "La Sapienza", parchi (Villa Borghese, Villa Torlonia), numerose linee di mezzi pubblici e le fermate della metro 'B' di Policlinico e Castro Pretorio situate a poca distanza e comunque raggiungibili in poche fermate di tram o autobus. Per quanto riguarda l'ambito sanitario, a meno di Km 1 è situato il Policlinico Umberto I e in zona vi sono numerose farmacie e strutture convenzionate. Sempre in zona si trovano tre chiese di rito cattolico fra cui quella di S. Maria Addolorata su piazza Buenos Aires al termine di Via Po'. L'unità immobiliare oggetto della perizia ha accesso dal civico 43, è situata al secondo piano della scala C, è individuata dall'interno 4 e affaccia verso sud-est su Via Po' e a nord-ovest sul cortile interno. L'appartamento ha una superficie di circa 70 metri quadri calpestabili è costituito da un ingresso/disimpegno di circa mq 12,80 da cui si accede al soggiorno di circa mq 19, alla cucina di mq 11 e al bagno di mq 4,50. Il soggiorno rimane molto buio in quanto prende luce esclusivamente dalla portafinestra della cucina. Dal soggiorno si accede a due camere, una di circa mq 12 e l'altra di mq 9,50; entrambe affacciano su Via Po'. Dalla porta finestra della cucina si accede su un balcone di circa mq 2,50 che affaccia sul cortile interno. L'altezza interna nelle camere e in parte del soggiorno è di m 3,65; in cucina, nel bagno nel disimpegno e parte del soggiorno l'altezza è di m 2,35 in quanto l'appartamento è stato soppalcato. Il soppalco è raggiungibile tramite una botola posta in alto in una delle camere e non è abitabile in quanto ha un'altezza di circa 120 cm. Il bagno è fornito di lavandino, water, bidet, doccia e attacco per la lavatrice ed è di recente ristrutturazione. Il condominio del civico 43 gode del servizio di portineria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 577, Part. 40, Sub. 40, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG L'immobile ricade in: - P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi - sistemi e regole tav 10 II scala 1:5.000 - Città storica, tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolati T4 CARTA DELLA QUALITÀ Immobile non è evidenziato nella Carta della Qualità. PPTR L'immobile ricade in: Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98 in: Tav. A 24 Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio dei sistemi urbani Tav. B 24 Sistema del paesaggio insediativo: aree urbanizzate del PTPR



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 824/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Po n.43, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 577, Part. 40, Sub. 40, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	87,81 mq
Stato conservativo:	Ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione), lo stato di manutenzione della porzione immobiliare è normale.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ad uso abitativo contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 577 part. 40 sub 40. La porzione immobiliare si trova in Via Po' in una zona centrale di Roma nel Municipio II e più precisamente nel Quartiere Salaria, il quartiere più piccolo di Roma. Collocato a poca distanza dal centro storico e nei pressi di Villa Borghese, questo quartiere è delimitato a nord da Via Salaria, a est Viale Regina Margherita, e a sud da Via Nomentana e Corso Italia. In questa area della città si trovano tutti i servizi necessari, quali: negozi e supermercati, bar e ristoranti, istituti scolastici di ogni ordine e grado compresa la vicina Università "La Sapienza", parchi (Villa Borghese, Villa Torlonia), numerose linee di mezzi pubblici e le fermate della metro 'B' di Policlinico e Castro Pretorio situate a poca distanza e comunque raggiungibili in poche fermate di tram o autobus. Per quanto riguarda l'ambito sanitario, a meno di Km 1 è situato il Policlinico Umberto I e in zona vi sono numerose farmacie e strutture convenzionate. Sempre in zona si trovano tre chiese di rito cattolico fra cui quella di S. Maria Addolorata su piazza Buenos Aires al termine di Via Po'. L'unità immobiliare oggetto della perizia ha accesso dal civico 43, è situata al secondo piano della scala C, è individuata dall'interno 4 e affaccia verso sud-est su Via Po' e a nord-ovest sul cortile interno. L'appartamento ha una superficie di circa 70 metri quadri calpestabili, è costituito da un ingresso/disimpegno di circa mq 12,80 da cui si accede al soggiorno di circa mq 19, alla cucina di mq 11 e al bagno di mq 4,50. Il soggiorno rimane molto buio in quanto prende luce esclusivamente dalla portafinestra della cucina. Dal soggiorno si accede a due camere, una di circa mq 12 e l'altra di mq 9,50; entrambe affacciano su Via Po'. Dalla porta finestra della cucina si accede su un balcone di circa mq 2,50 che affaccia sul cortile interno. L'altezza interna nelle camere e in parte del soggiorno è di m 3,65; in cucina, nel bagno nel disimpegno e parte del soggiorno l'altezza è di m 2,35 in quanto l'appartamento è stato soppalcato. Il soppalco è raggiungibile tramite una botola posta in alto in una delle camere e non è abitabile in quanto ha un'altezza di circa 120 cm. Il bagno è fornito di lavandino, water, bidet, doccia e attacco per la lavatrice ed è di recente ristrutturazione. Il condominio del civico 43 gode del servizio di portineria.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore. Da Certificato di Roma Capitale del 30.12.2024 all'indirizzo di via Pò n. 43 scala C int. 4 risulta iscritta la seguente famiglia:*** ***		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 20/07/2016
Reg. gen. 84202 - Reg. part. 14487
Quota: 1/1 NUDA PROPRIETA'
Importo: € 25.000,00
A favore di***

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.357,53
Data: 28/12/2015

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Roma il 18/09/2023
Reg. gen. 111813 - Reg. part. 82204
Quota: 1/1
A favore di***

Formalità a carico della procedura

