

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lacerenza Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 829/2023 + 1032/2024 (riunite) del R.G.E.

promossa da

intervenuti

)
Con sede in

contro

Codice fiscale:

Nata a



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli ed oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 829/2023 + 1032/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 133.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

In data 21/02/2024, il sottoscritto Geom. Lacerenza Giacomo, con studio in Via Federico Tozzi, 9 - 00137 - Roma (RM), email geomlacerenza@alice.it, email geomlacerenza@gmail.com PEC giacomo.lacerenza@geopec.it, Tel. 06 87 1310 56 cell. 3402498555, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2024 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 Raoul Chiodelli, edificio 1, scala D, interno 16, piano 4°, cantina al piano S1 n°8; box al piano S1 n°54.

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato al piano 4° di una palazzina di nuova costruzione composto da n°2 Camere, Soggiorno con angolo cottura, n°2 bagni e balcone, al bene viene collegata la cantina n°8 al piano seminterrato e Box al piano seminterrato con il n°54.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli, edificio 1, scala D, interno 16, piano 4°, cantina al piano S1 n°8; box al piano S1 n°54.

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:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nata a



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

- (Proprietà 1/1)

Regime di stato civile Libero.

CONFINI

L'unità immobiliare risulta confinante con :

Nord : Appartamento piano 4° scala C interno n°13, chiostrina condominiale;

Est : Vano scale;

Sud : Appartamento piano 4° scala D interno n°17;

Ovest : Distacco su Via Raoul Chiodelli.

La cantina n°8 risulta confinante con :

Nord : Cantina subalterno 586

Est : Cantina subalterno 630 e Camminamento condominiale subalterno 506

Sud : Cantina subalterno 626;

Ovest : Intercapedine condominiale subalterno 501.

Il Box auto n°54 risulta confinante con :

Nord : Box subalterno 686

Est : Spazio di manovra subalterno 631

Sud : Box subalterno 684

Ovest : Subalterno 506

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/K	14,42 mq	15,95 mq	1,00	15,95 mq	2,70 m	4°
Corridoio	3,39 mq	4,45 mq	1,00	4,45 mq	2,70 m	4°
Camera	8,92 mq	9,90 mq	1,00	9,90 mq	2,70 m	4°
Camera	13,87 mq	14,94 mq	1,00	14,94 mq	2,70 m	4°
Bagno	3,92 mq	4,54 mq	1,00	4,54 mq	2,70 m	4°
Bagno	3,59 mq	4,64 mq	1,00	4,64 mq	2,70 m	4°
Balcone	8,24 mq	8,24 mq	0,25	2,06 mq	0,00 m	4°
Cantina	2,60 mq	3,22 mq	0,20	0,64 mq	3,20 m	S1
Box Auto	15,90 mq	17,50 mq	0,50	8,75 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				65,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene si presenta come una unica unità residenziale con i relativi accessori (cantina e box auto), questi non possono essere scissi dalla principale ed alienati singolarmente, in quanto soggette dal vincolo della pertinenzialità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2001 al 13/01/2005 con sede a	C.F.	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 821, Porz. si Qualità Seminativo Cl.4^ Superficie (ha are ca) 5948 Reddito dominicale € 44,70 Reddito agrario € 19,97 Graffato no
Dal 13/01/2005 al 29/03/2007 .r	C.F. proprietaria per 1/1	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 986 Qualità Seminativo Cl.4^ Superficie (ha are ca) 6048 Reddito dominicale € 45,45 Reddito agrario € 20,30 Graffato no
Dal 29/03/2007 al 15/01/2008	C.F. proprietaria per 1/1	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 986 Qualità Seminativo Cl.4^ Superficie (ha are ca) 6048 Reddito dominicale € 45,45 Reddito agrario € 20,30 Graffato no
Dal 04/05/2007 al 15/01/2008 con sede	a proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 6, Zc. 6^ Categoria F3 Piano S1 Graffato no
Dal 15/01/2008 al 02/04/2008 . con sede	a proprietaria di 1/1 per costruzione	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 621, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.5^, Cons. 4,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 627,50 Piano 4°-S1 Graffato no
Dal 15/01/2008 al 02/04/2008	C.F. proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 685, Zc. 6^ Categoria C6 Cl.12^, Cons. 16 Rendita € 64,45 Piano S1 Graffato no
Dal 02/04/2008 al 04/07/2024 nata a il	C.F. proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 685, Zc. 6^ Categoria C6 Cl.12^, Cons. 16 Superficie catastale 17 mq

		Rendita € 64,45 Piano S1 Graffato no
Dal 02/04/2008 al 04/07/2024 nata a i	C.F. proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 621, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.5^, Cons. 4,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 627,50 Piano 4°-S1 Graffato no

La titolare attuale corrisponde a quella indicata nell'ultima variazione 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
	668	986	621	6°	A2	5°	4,5	61 mq	627,5 €	4°-S1	no
	668	986	685	6^	C6	12^	16	17 mq	64,45 €	S1	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
Si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria depositata c/o l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Roma e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del provvedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., e si è constatata la congruenza, al momento del pignoramento, tra gli eseguiti ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Il bene, alla data del sopralluogo, risultava occupato senza titolo da persona terza, in data 13/05/2025 il bene e le sue pertinenze sono state liberate e rese disponibili.

Non risultano in essere contratti e/o accordi di locazione o comodato d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Il bene alla data del sopralluogo (10/04/2024) come confermato dall'accesso per la liberazione del bene, si presentava in uno stato di manutenzione medio/basso, nel particolare si è riscontrato un intasamento dello smaltimento delle acque reflue del balcone, la pavimentazione in parquet rovinata e la rimozione di due porte.

PARTI COMUNI

Il locale risulta inserito in un contesto condominiale di cui ne beneficia degli spazi comuni, e la cui quota millesimale viene assolta con ratei trimestrali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non risulta gravato da Servitù, Censi e/o Usi Civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato con :

Fondazioni : in c.a. con plinti e platea;

Esposizione: dell'unità Ovest;

Altezza interna utile ml.2,70

Str. verticali: con pilastri in c.a. e tamponature in muratura da cm.30;

Solai: in latero cemento;

Copertura: parte piana praticabile e parte a tetto;

Manto di copertura: in tegole coibentato, in buono stato di mantenimento;

Pareti esterne ed interne: pareti divisorie in muratura con sovrastante intonaco civile e tinteggiatura;

Pavimentazione interna: in mattonelle 20x20 ed in parquet;

Infissi esterni ed interni: porte in legno tamburato ed infissi in P.V.C. pesante;

Volte: piane tinteggiate;

Scale: condominiali con pedata ed alzata in marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a norme a 220 V, termosifoni presenti;

Terreno esclusivo: non dispone di corte esterna;

Posto auto: dispone di posto box al piano seminterrato;

Soffitta : dispone di cantina al piano seminterrato;

Dotazioni condominiali standard;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risultava occupato da terzi senza titolo, a tal fine lo scrivente ha provveduto a redigere un allegato con la determinazione di un Canone di Occupazione per il bene.

In data 13/05/2025 è stata effettuata la liberazione, ad oggi risulta in disponibilità e libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2001 al 25/01/2005	con sede in proprietaria dei terreni Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Scissione e conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Luca Marco	04/04/2001	16465	6855
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	01/06/2001		6726
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2005 al 21/12/2007	con sede in , proprietaria per i terreni. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Cessione dei terreni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Luca Marco	25/01/2005	24454	11552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/02/2005		8639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2007 al 21/01/2008	di con sede in proprietaria per i terreni Codice Fiscale/P.IVA:	Cessione dei terreni per cambio ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Luca Marco	21/12/2007	31172	16067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/01/2008		2874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2008 al 02/04/2008	con sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Modifica di ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Luca Marco	21/01/2008	31325	16179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma	24/01/2008	5008	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Roma 3	23/01/2008	3032		
Dal 02/04/2008 al 30/06/2024	nata a il proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Luca Marco	02/04/2008	31817	16413
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/04/2008	45662	24387
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma			

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.
- La proprietà attuale risulta conforme all'ultimo atto indicato, non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 14/04/2008
Reg. gen. 45662 - Reg. part. 24387
Quota: 1/1
A favore di
Contro

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 25/07/2023

Reg. gen. 95224 - Reg. part. 70217

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione di Pignoramento per l'Appartamento e la Cantina

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 10/10/2024

Reg. gen. 121270 - Reg. part. 90268

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione pignoramento immobiliare per il Box

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento di quote**

Iscritto a Roma il 21/04/2008

Reg. gen. 49743 - Reg. part. 12759

Quota: 1/1

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultante ed in essere.

La Trascrizione del 25/07/2023 Reg. gen. 95224, Reg. part. 70217 è inerente all'Abitazione e Cantina;

La Trascrizione del 10/10/2024 Reg. gen. 121270, Reg. part. 90268 è inerente al Box.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nel Comprensorio con Convenzione del 18/12/1995 Rep.725 Racc.240.

Per la cui costruzione sono stati rilasciati alla Società i titoli urbanistici :

- Permesso a Costruire protocollo n°18895 n°243 del 24/03/2005 su istanza n°48262;
- Permesso a Costruire protocollo n°65691 n°1017 del 12/10/2005 su istanza n°39215;
- D.I.A. protocollo n°54262 del 07/08/2007 (per l'edificio 1);
- D.I.A. protocollo n°83560 del 06/12/2007 (per l'edificio 1);

Con fine lavori del 07/01/2008.

Per l'intero complesso immobiliare è stata inoltrata istanza atta al conseguimento del Certificato di Abitabilità con asseverazione dell'Arch. Mazzoni Luigi del 29/07/2019, al protocollo QI/2019/127839 presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Il bene e le sue pertinenze risultano edificati congiuntamente ad il fabbricato di cui fanno parte tra il 2005 ed il 2008, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roma in data 18/12/1995 notaio Costa Francesco rep.725 racc.240, registrato a Roma il 05/01/1996 al n°915/B e trascritto in data 04/01/1996 al n°331.

Inserito nel Consorzio "" con atto notaio Misurale Maurizio del 10/02/1989 rep.60415

rac.16651, registrato il 01/03/1989 n°11302 serie 1B, e relativa modifica con atto notaio Mazzocca Antonio del 01/06/1997 rep.26084 racc.3566.

Per la cui costruzione sono stati rilasciati alla i titoli urbanistici :

- Permesso a Costruire protocollo n°18895 n°243 del 24/03/2005 su istanza n°48262;
- Permesso a Costruire protocollo n°65691 n°1017 del 12/10/2005 su istanza n°39215;
- D.I.A. protocollo n°54262 del 07/08/2007 (per l'edificio 1);
- D.I.A. protocollo n°83560 del 06/12/2007 (per l'edificio 1);

Con fine lavori del 07/01/2008.

I beni oggetto della presente risultano conformi a quanto assentito urbanisticamente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, con pagamento in ratei trimestrali di €.333,18 tranne la prima di €.356,32

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.355,84

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.355,84

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Risulta in sospeso la spesa straordinaria per "Manutenzione Lastrici e Giunto di Dilatazione" ancora in approvazione dall'Assemblea condominiale per chiarimenti.

Il bene risulta inserito in un complesso immobiliare, conseguentemente aderisce al Regolamento di Condominio ed alle relative Tabelle millesimali.

Elenco Tabelle Millesimali :

- Tabella V di proprietà
- Tabella A delle spese per singoli edifici
- Tabella B delle scale ed ascensori per singoli edifici
- Tabella C/1 manutenzione e spese generali della corsia coperta di accesso all'area autorimessa ed i relativi spazi di manovra dell'edificio "1"
- Tabella C/2 non pertinente
- Tabella C/3 non pertinente
- Tabella D della manutenzione e spese generali dei corridoi dei singoli edifici "1" "3" "7"

Per l'immobile oggetto di stima :

- Tabella V (interno 16 e cantina n°8) mm.6,69
- Tabella V (box n°54) mm.0,91;
- Tabella A (interno 16 e cantina n°8) mm.11,00
- Tabella B (interno 16 e cantina n°8) mm.50,20
- Tabella C/1 (box n°54) mm.24,75

Alla data attuale risultano insoluti condominiali per €.15.622,91 per insolvenze dal 2019 (Come fornito nell'estratto conto condominiale rilasciato dall'Amministratore ed allegato alla presente)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli , edificio 1, scala D, interno 16, piano 4°, cantina al piano S1 n°8; box al piano S1 n°54.
Appartamento ubicato al piano 4° di una palazzina di nuova costruzione composto da n°2 Camere, Soggiorno con angolo cottura, n°2 bagni e balcone, al bene viene collegata la cantina n°8 al piano seminterrato e Box al piano seminterrato con il n°54.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 986, Sub. 621, Zc. 6°, Categoria A2, Graffato no - Fg. 668, Part. 986, Sub. 685, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 162.633,03

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli , edificio 1, scala D, interno 16, piano 4°, cantina piano S1 n°8, Box piano S1 n°54	65,87 mq	2.469,00 €/mq	€ 162.633,03	100,00%	€ 162.633,03
Valore di stima:					€ 162.633,03

Valore di stima: € 162.633,03

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vetustà	8,00	%
Appetibilità	10,00	%

A seguito della liberazione del bene viene eliminata la detrazione del 3%

Valore finale di stima: € 133.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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 16/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lacerenza Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 01 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 02 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale
- ✓ N° 03 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Appartamento e Cantina
- ✓ N° 04 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Box
- ✓ N° 05 Visure e schede catastali - Visura storica fabbricati P.lla 986 sub.621
- ✓ N° 06 Visure e schede catastali - Visura storica fabbricati P.lla 986 sub.685
- ✓ N° 07 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico P.lla 986
- ✓ N° 08 Atto di provenienza - Atto notaio De Luca Marco del 02/04/2008 rep.31817 racc.16413
- ✓ N° 09 Altri allegati - Elaborato Tecnico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Relazione del valore medio di mercato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visura ipotecaria appartamento e cantina
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visura ipotecaria box
- ✓ N° 13 Altri allegati - Convenzione Ponte di Nona 1
- ✓ N° 14 Altri allegati - Convenzione Ponte di Nona 2
- ✓ N° 15 Altri allegati - Progetto Inizio Attività Fabb. 1 del 07/08/2007 prot.54262

- ✓ N° 16 Altri allegati – Progetto Inizio Attività Fabb. 1 del 06/12/2007 prot.83560
- ✓ N° 17 Altri allegati – Progetto Inizio Attività Fabb. 3-7 del 10/02/2007 prot.10663
- ✓ N° 18 Altri allegati – Segnalazione Certificata per abitabilità 1
- ✓ N° 19 Altri allegati – Segnalazione Certificata per abitabilità 2
- ✓ N° 20 Altri allegati – Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali
- ✓ N° 21 Altri allegati – Preventivo spese condominiali 2025
- ✓ N° 22 Altri allegati – Estratto conto insoluti condominiali
- ✓ N° 23 Altri allegati – Verbale Assemblea Condominiale del 31-03-2025
- ✓ N° 24 Altri allegati – Calcolo Canone di Occupazione
- ✓ N° 25 Altri allegati – Richiesta accesso agli atti
- ✓ N° 26 Altri allegati – Istanza Roma Capitale
- ✓ N° 27 Altri allegati – Bollettino ricerca progetti
- ✓ N° 28 Altri allegati - Trasmissione pec alle parti della bozza perizia
- ✓ N° 29 Altri allegati – Osservazioni della

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli , edificio 1, scala D, interno 16, piano 4°, cantina al piano S1 n°8; box al piano S1 n°54.
Appartamento ubicato al piano 4° di una palazzina di nuova costruzione composto da n°2 Camere, Soggiorno con angolo cottura, n°2 bagni e balcone, al bene viene collegata la cantina n°8 al piano seminterrato e Box al piano seminterrato con il n°54. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 986, Sub. 621, Zc. 6°, Categoria A2, Graffato no - Fg. 668, Part. 986, Sub. 685, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel Comprensorio " con Convenzione del 18/12/1995 Rep.725 Racc.240. Per la cui costruzione sono stati rilasciati alla i titoli urbanistici : - Permesso a Costruire protocollo n°18895 n°243 del 24/03/2005 su istanza n°48262; - Permesso a Costruire protocollo n°65691 n°1017 del 12/10/2005 su istanza n°39215; - D.I.A. protocollo n°54262 del 07/08/2007 (per l'edificio 1); - D.I.A. protocollo n°83560 del 06/12/2007 (per l'edificio 1); Con fine lavori del 07/01/2008. Per l'intero complesso immobiliare è stata inoltrata istanza atta al conseguimento del Certificato di Abitabilità con asseverazione dell'Arch. Mazzoni Luigi del 29/07/2019, al protocollo QI/2019/127839 presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 133.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 829/2023+ 1032/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli, edificio 1, scala D, interno 16, piano 4°, cantina al piano S1 n°8; box al piano S1 n°54.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 986, Sub. 621, Zc. 6°, Categoria A2, Graffato no - Fg. 668, Part. 986, Sub. 685, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no	Superficie Convenzionale	65,87 mq
Stato conservativo:	Il bene alla data del sopralluogo (10/04/2024) si presentava in uno stato di manutenzione medio/basso, nel particolare si è riscontrato un intasamento dello smaltimento delle acque reflue del balcone.		
Descrizione:	Appartamento ubicato al piano 4° di una palazzina di nuova costruzione composto da n°2 Camere, Soggiorno con angolo cottura, n°2 bagni e balcone, al bene viene collegata la cantina n°8 al piano seminterrato e Box al piano seminterrato con il n°54.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero e disponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Roma il 14/04/2008

Reg. gen. 45662 - Reg. part. 24387

Quota: 1/1

A favore di

Contro

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 25/07/2023

Reg. gen. 95224 - Reg. part. 70217

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione di Pignoramento per l'Appartamento e la Cantina

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 10/10/2024

Reg. gen. 121270 - Reg. part. 90268

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione pignoramento immobiliare per il Box

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento di quote**

Iscritto a Roma il 21/04/2008

Reg. gen. 49743 - Reg. part. 12759

Quota: 1/1

Contro