

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 994/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
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
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 994/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 02/07/2024, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in via Laurentina 3n - 00142 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, Tel. 3403753541, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giambattista Ramusio n. 11 , interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°53'09.7"N 12°32'33.5"E)

DESCRIZIONE



Appartamento sito in Roma via Giambattista Ramusio n. 11, int. 1, Piano T, catastalmente composto da salotto con angolo cottura, una camera, un bagno ed un corridoio, con accesso da una piccola corte esclusiva, nel Municipio V del Comune di Roma, località Pigneto.

La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e ferro, vicino alla fermata Malatesta della Metro linea C.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/12/2024.

Custode delle chiavi: avv. Luca Bernardini

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:

- *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato ***** risulta proprietario dell'immobile per 1/1, in forza di atto di compravendita del 20/12/2005, rep. n. 115897, racc. n. 21789, rogante notaio Giorgio Tavassi (All. 01), registrato a Roma 3 il 21/12/2005 al n. 27517 serie 1T, trascritto a Roma 1 il 22/12/2005 ai nn. 173839 reg. gen. e 100550 reg. part.

CONFINI

L'immobile confina a NORD con via Giambattista Ramusio, ad OVEST e ad EST con affaccio sulle corti condominiali rispettivamente delle particelle particella 174 e 175, a SUD con altra proprietà particella 186, salvo altri (All. 02).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,95 m	T
Cortile	15,00 mq	15,00 mq	0,1	1,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile in natura in quanto la superficie netta non permette di poter generare due unità immobiliari con un minimo di 38 mq, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento generale edilizio del comune di Roma".

Le superfici sono state omogeneizzate come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATOIMMOBILIARE".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/1951 al 23/02/1989	####,	Catasto Fabbricati Fig. 629, Part. 947, Sub. 1, Zc. 3

	proprietario per 1/1	Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Piano T
Dal 23/02/1989 al 10/07/1991	***	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 947, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Piano T
Dal 10/07/1991 al 23/08/2001	***	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 947, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Piano T
Dal 23/08/2001 al 20/12/2005	***	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 947, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Piano T
Dal 20/12/2005 al 13/07/2007	***	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 947, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 284,05 Piano T
Dal 13/07/2007 al 04/04/2025	***	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 947, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 50 m ² Totale: escluse aree scoperte: 50 mq Rendita € 537,12 Piano T

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento sito in Roma, sito in Roma via Giambattista Ramusio n. 11, int. 1, Piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 629, particella 947 (All. 02), subalterno 1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 50 mq, totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita € 537,12 (All. 03).

La costituzione risulta essere del 28/11/1951, in atti dal 15/11/2005.

Il 17/11/2005 risulta una variazione del 17/11/2005 Pratica n. RM0858446 in atti dal 17/11/2005 per PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE.

Ha subito inoltre una variazione per ampliamento del 02/03/1989 Pratica n. RM0855672 in atti dal 13/07/2007, e conseguente aumento della rendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	629	947	1	3	A4	2	4 vani	Totale: 50 m ² Totale: escluse aree scoperte: 50 mq	537,12 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati del Comune di Roma, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 04).

Nello specifico si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni per abbattimento delle tramezzature nell'area della zona giorno, l'apertura di una finestra e la presenza di una tettoia a copertura della corte esclusiva di accesso. Tali difformità potranno essere regolarizzate tramite una pratica catastale per Ristrutturazione Edilizia.

Contestualmente si potrà correggere la dicitura toponomastica che riporta in visura piano T-1-2, invece di piano T come correttamente riportato sull'atto di compravendita (All. 01).

PRECISAZIONI

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

PATTI

Al momento dell'accesso forzoso del 04/04/2025 (All. 05), l'immobile risultava libero ma nelle disponibilità dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

PARTI COMUNI

L'appartamento non si trova in uno stabile condominiale ed è dotato di ingresso indipendente direttamente dalla via Giambattista Ramusio n. 11 e possiede completa autonomia funzionale, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di una piccola palazzina, nel quartiere Pigneto, composta da 3 piani fuori terra. Struttura in muratura portante con solai in latero-cemento, rivestimenti in intonaco e tinteggiatura, copertura in parte piana praticabile, in parte a falda (All. 06).

L'appartamento (All. 07), con accesso direttamente da via Giambattista Ramusio n. 11, attraverso una piccola corte esclusiva, è catastalmente composto da salotto con angolo cottura, una camera, un bagno ed un corridoio. Le finestre sono rivolte verso NORD, OVEST ed EST con affacci sul cortile condominiale e su via Giambattista Ramusio, il che garantisce illuminazione naturale, diretta e indiretta, durante tutte le prime e le ultime ore del giorno.

Le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio; i pavimenti interni sono realizzati solo in parte in parquet prefinito, il resto è ancora allo stato rustico. Non sono presenti rivestimenti o impianti quali cucina e bagno. Tinteggiatura alle pareti.

Lo stato di finitura e manutenzione è complessivamente mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso forzoso del 04/04/2025 (All. 05), l'immobile risultava libero ma nelle disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 19/11/1991 al 23/08/2001 ***	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	##Giancarlo Pollera##	19/11/1991	85241	12020
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	29/11/1991	54659	
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Roma	28/11/1991			
Dal 23/08/2001 al 20/12/2005 ***	Denuncia (nei passaggi per causa di morte) - Riunione di usufrutto			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/12/2005 al 04/04/2025 ***	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	##Giorgio Tavassi##	20/12/2005	115807	21789
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	22/12/2005	173839	100550
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Roma 3	21/12/2005	27517	1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 22/12/2005
Reg. gen. 173840 - Reg. part. 53234
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 04/10/2023
Reg. gen. 119482 - Reg. part. 87640
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 12/04/2025 (All. 08).

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Giambattista Ramusio n. 11, 00177 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 18 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.18 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2;
- PRG previgente 195: Zona D - Completamento secondo i piani particolareggiati del P.R. 1931, con i tipi edilizi modificati;
- Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Nessuna prescrizione;
- Carta per la qualità G1.18, foglio 18: Nessuna prescrizione;
- PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021:
Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
Tav B.24: Aree Urbanizzate del PTPR.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Catastalmente risulta la costituzione dell'immobile nel 28/11/1951, in atti però solo dal 15/11/2005 (All. 03). Dall'archivio del dip. PAU e all'archivio capitolino del Comune di Roma non risultano richieste di licenza o concessione edilizia per l'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha quindi effettuato una ricerca presso l'ufficio di scopo Condono da cui risultano due pratiche presentate ex L. 724/94 a nome del precedente proprietario *****, che hanno ottenuto concessione in sanatoria, entrambe però riguardano i piani superiori. Precisamente la 0_30924 SOT 1 per il piano primo e la 0_30924 SOT 2 per il piano secondo.

Non risultano ulteriori pratiche di condono (All. 09).

Nell'ultimo atto di compravendita (All. 01), e in quello del 1989 di acquisto da parte di ***** (All. 10), l'immobile è sempre indicato come realizzato anteriormente al 1/09/1967.

Nonostante non risulti una specifica domanda di condono, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta rappresentata, in prospetto e sezione, nei grafici allegati alle suddette pratiche (All. 11).

Esistono quindi i presupposti per l'applicazione dell'art. 9bis co. 1bis del DPR 380/01 e s.m.i. per il quale "[...] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza [...]".

Non essendo possibile determinare se l'immobile sia stato o meno realizzato prima del 1942, anno dell'entrata in vigore della L. 1150/42, considerando l'esistenza della doppia conformità derivante dalla destinazione urbanistica del PRG vigente e dei precedenti, lo scrivente ritiene prudente legittimare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento tramite una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria, ex art. 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i, previo pagamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, oltre ad una sanzione pari al doppio del contributo sul costo di costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Osservando lo stato di fatto dell'unità immobiliare (All. 13) e confrontandolo con la prima, e unica, planimetria catastale in atti, si notano alcune incongruenze. Una diversa distribuzione degli spazi interni per abbattimento delle tramezzature nell'area della zona giorno, l'apertura di una finestra e la presenza di una tettoia a copertura della corte esclusiva di accesso.

La tettoia dovrà essere rimossa.

La finestra risulta comunque rappresentata nei grafici allegati alle domande di condono descritte in precedenza (All. 11). La diversa distribuzione deriva dall'abbattimento di alcune murature, evidenza di lavori interni iniziati e mai completati. Non si rileva infatti ad oggi la presenza di un bagno o un angolo cottura.

Alla legittimità ottenuta, come precedentemente descritto, potrà seguire l'aggiornamento catastale presso l'ufficio del Catasto Fabbricati.

Il costo per la realizzazione di un bagno ed un angolo cottura valutabile in € 8.000,00.

Il calcolo del complesso dei contributi relativi al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione è

approssimabile a € 170 x 150 mc = 25.500,00 €.

Per la conformità strutturale, l'art. 96 DPR 380/2001 e s.m.i prevede la trasmissione all'autorità giudiziaria con conseguente apertura di un procedimento penale che ne determinerà la sanzione.

Per tali ragioni, lo scrivente ritiene di dover detrarre dal prezzo finale di stima la cifra orientativa di € 35.000.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)(All. 13) l'immobile è in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giambattista Ramusio n. 11 , interno 1, piano T
Appartamento sito in Roma via Giambattista Ramusio n. 11, int. 1, Piano T, catastalmente composto da salotto con angolo cottura, una camera, un bagno ed un corridoio, con accesso da una piccola corte esclusiva, nel Municipio V del Comune di Roma, località Pigneto. La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e ferro, vicino alla fermata Malatesta della Metro linea C. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 947, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 133.650,00

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

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

Per la zona di interesse codice C38 - Semicentrale/CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO), microzona 74, aggiornati al secondo semestre 2024 (All. 14), per l'appartamento, accatastato in categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 2.100 e 2.900 €/m2.

Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre del 2024, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 15) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: appartamenti limitrofi a via Giambattista Ramusio, stato

manutentivo buono, taglio 53-72 m2, valore medio circa 3.000,00 €/m2.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K. Il Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m2 rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$. Nel caso in esame: K1=0,8; K2=0,2; K=0,35. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $2.100 + (2.900 - 2.100) \times 0,35 = 2.380$ €/m2.

A tale valore deve essere applicato un coefficiente correttivo pari a 1,05 per conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI. Per cui $2.380 : 1,05 = 2.267,00$ €/mq.

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

Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 2.100 - 2.900 €/m2; MERCATO IMMOBILIARE 3.000,00 €/m2; VALORE NORMALE UNITARIO 2.267,00 €/m2.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità indipendente, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, e dal confronto con la ricerca di mercato effettuata, il valore normale unitario verrà arrotondato per eccesso a 2.700,00 €/m2.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: $49,50 \text{ m}^2 \times 2.700,00 \text{ €/m}^2 = 133.650,00 \text{ €/m}^2$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Giambattista Ramusio n. 11 , interno 1, piano T	49,50 mq	2.700,00 €/mq	€ 133.650,00	100,00%	€ 133.650,00
				Valore di stima:	€ 133.650,00

Valore di stima: € 133.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	35000,00	€

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
--------------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 85.000,00

Dal capitolo della regolarità edilizia si rileva che i costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, generino un deprezzamento pari ad € 35.000,00.

Viste le incertezze riguardanti la regolarità edilizia lo scrivente ritiene di dover applicare un ulteriore deprezzamento per mancanza di garanzia pari al 10% del valore dell'immobile.

Sottraendo tali cifre al valore di partenza si ottiene un valore finale di stima pari a $133.650,00 - 10\% - 35.000,00 = 85.285,00$ €, arrotondabile prudenzialmente per difetto ad € 85.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 05/05/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 20/12/2005)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 08/07/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Vis storica Fg 629 Part 947 Sub 1 (Aggiornamento al 08/07/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - PLN_FGL 629 PART 947 SUB 1 (Aggiornamento al 08/07/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 04.04.2025 (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 6 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica via Ramusio 11 (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 12/04/2025)



- ✓ N° 9 Altri allegati - Corrispondenza ufficio condono (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto compravendita 1989 (Aggiornamento al 16/03/1989)
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Elaborato grafico condono piano superiore (Aggiornamento al 06/12/1995)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Statto di Fatto_via Ramusio (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ricerca di mercato (Aggiornamento al 14/04/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giambattista Ramusio n. 11 , interno 1, piano T
Appartamento sito in Roma via Giambattista Ramusio n. 11, int. 1, Piano T, catastalmente composto da salotto con angolo cottura, una camera, un bagno ed un corridoio, con accesso da una piccola corte esclusiva, nel Municipio V del Comune di Roma, località Pigneto. La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e ferro, vicino alla fermata Malatesta della Metro linea C. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 947, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Giambattista Ramusio n. 11, 00177 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 18 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.18 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2; - PRG previgente 195: Zona D - Completamento secondo i piani particolareggiati del P.R. 1931, con i tipi edilizi modificati; - Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Nessuna prescrizione; - Carta per la qualità G1.18, foglio 18: Nessuna prescrizione; - PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav B.24: Aree Urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Giambattista Ramusio n. 11 , interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 947, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	49,50 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma via Giambattista Ramusio n. 11, int. 1, Piano T, catastalmente composto da salotto con angolo cottura, una camera, un bagno ed un corridoio, con accesso da una piccola corte esclusiva, nel Municipio V del Comune di Roma, località Pigneto. La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e ferro, vicino alla fermata Malatesta della Metro linea C.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 22/12/2005
Reg. gen. 173840 - Reg. part. 53234
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 04/10/2023
Reg. gen. 119482 - Reg. part. 87640
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura