

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 1045/2021 del R.G.E.

promossa da

****OMISSIS****

contro

****OMISSIS****

Codice fiscale: ****OMISSIS****

****OMISSIS****

Codice fiscale: ****OMISSIS****

****OMISSIS****

Codice fiscale: ****OMISSIS****

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	11
Stato di occupazione	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1045/2021 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 220.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1.....	23



In data 06/02/2024, la sottoscritta Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Simone de Saint Bon, 26 - 00195 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com, PEC ros.falcone@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2024 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 1, PIANO T

Appartamento posto al piano rialzato di villino residenziale con corte esterna comune, composto da ingresso su soggiorno con camino, cucina e servizio igienico. L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano primo: le due unità immobiliari sono comunicanti ed utilizzate come abitazione unica.

L'edificio è situato in zona Cassia Giustiniana, in prossimità della stazione ferroviaria e a breve distanza dall'imbocco del GRA, lungo una strada secondaria a 500 m dalla Via Cassia, in un contesto prettamente residenziale.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

Appartamento posto al piano primo di villino residenziale con corte esterna comune, composto da ingresso su corridoio, due camere e servizio igienico. L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano rialzato: le due unità immobiliari sono comunicanti ed utilizzate come abitazione unica.

Accanto all'ingresso è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso ai locali sottotetto, utilizzati come deposito comune alle unità immobiliari presenti nell'edificio.

L'edificio è situato in zona Cassia Giustiniana, in prossimità della stazione ferroviaria e a breve distanza dall'imbocco del GRA, lungo una strada secondaria a 500 m dalla Via Cassia, in un contesto prettamente residenziale.

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 1, PIANO T

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 1, PIANO T

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

- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)
- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)
- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

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

- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)
- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)
- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/3)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 1, PIANO T

L'unità immobiliare confina a nord con corte esterna comune, a sud con corte esterna comune, a ovest con corte esterna comune e ad est con Sub. 503 e vano scala comune Sub. 504

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

L'unità immobiliare confina a nord con corte esterna comune, a sud con corte esterna comune, a ovest con corte esterna comune e ad est con Sub. 508 e vano scala comune Sub. 504

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano primo: le due unità immobiliari al piano terra e al piano primo sono comunicanti ed utilizzate di fatto come abitazione unica.

Dall'atto di compravendita (All.08_Atto Notaio Russo 30-10-1984 Rep. 25147) risultano diritti pari ad un quarto dell'intero sull'area comune esterna, sul magazzino al piano terra, attualmente adibito ad uso residenziale, sulla copertura e su tutte le parti condominiali.

(All. 18_Rilievo e determinazione superfici Sub.2 Int. 1 PT)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				55,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento posto al piano primo di villino residenziale con corte esterna comune, composto da ingresso su corridoio, due camere e servizio igienico. L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano rialzato: le due unità immobiliari sono comunicanti ed utilizzate di fatto come abitazione unica.

Accanto all'ingresso è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso ai locali sottotetto, utilizzati come deposito comune alle unità immobiliari presenti nell'edificio.

(All. 19_Rilievo e determinazione superfici Sub.4 Int. 3 P1)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/10/1984	***	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 474, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 406,71 Piano T
Dal 30/10/1984 al 14/08/2008		Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 474, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 406,71 Piano T
Dal 14/08/2008 al 12/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 474, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 406,71

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

Periodo	Dati catastali
Dal 30/10/1990 al 14/08/2008	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 474, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 406,71 Piano T
Dal 14/08/2008 al 12/08/2024	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 474, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 406,71 Piano 1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	111	474	2	6	A2	6	2,5 vani	53 mq	406,71 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale. (All. 02_Visura catastale Fg 111 Mapp 474 Sub 2; All. 03_Planimetria catastale Fg 111 Mapp 474 Sub 2; All. 06_Estratto di mappa Fg 111 Mapp 474; All. 07_Elaborato planimetrico Fg 111 Mapp 474)

L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano primo: le due unità immobiliari al piano terra e al piano primo sono comunicanti ed utilizzate di fatto come abitazione unica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	111	474	4	6	A2	6	2,5 vani	54 mq	406,71 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale, fatta eccezione per la destinazione d'uso cucina indicata in un locale adibito a camera da letto. (All. 04_Visura catastale Fg 111 Mapp 474 Sub 4; All. 05_Planimetria catastale Fg 111 Mapp 474 Sub 4; All. 06_Estratto di mappa Fg 111 Mapp 474; All. 07_Elaborato planimetrico Fg 111 Mapp 474)

L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano rialzato: le due unità immobiliari sono comunicanti ed utilizzate di fatto come abitazione unica.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 1, PIANO T

L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano primo: le due unità immobiliari al piano terra e al piano primo sono comunicanti ed utilizzate di fatto come abitazione unica.

Dall'atto di compravendita (All.08_Atto Notaio Russo 30-10-1984 Rep. 25147) risultano diritti pari ad un quarto dell'intero sull'area comune esterna, sul magazzino al piano terra, attualmente adibito ad uso residenziale, sulla copertura e su tutte le parti condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano rialzato: le due unità immobiliari sono comunicanti ed

utilizzate di fatto come abitazione unica.

Accanto all'ingresso è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso ai locali sottotetto, utilizzati come deposito comune alle unità immobiliari presenti nell'edificio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 1, PIANO T

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, come visibile dalle foto scattate in sopralluogo, è buono (All.01_Report fotografico sopralluogo 08-07-2024)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, come visibile dalle foto scattate in sopralluogo, è buono (All.01_Report fotografico sopralluogo 08-07-2024)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 1, PIANO T

L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano primo: le due unità immobiliari al piano terra e al piano primo sono comunicanti ed utilizzate di fatto come abitazione unica.

Dall'atto di compravendita (All.08_Atto Notaio Russo 30-10-1984 Rep. 25147) risultano diritti pari ad un quarto dell'intero sull'area comune esterna, sul magazzino al piano terra, attualmente adibito ad uso residenziale, sulla copertura e su tutte le parti condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano rialzato: le due unità immobiliari sono comunicanti ed utilizzate di fatto come abitazione unica.

Accanto all'ingresso è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso ai locali sottotetto, utilizzati come deposito comune alle unità immobiliari presenti nell'edificio.

All'esterno è presente una corte comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46,
INTERNO 1, PIANO T**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di una palazzina di due piani fuori terra con struttura portante in muratura di mattoni e tufo, copertura a falde con travi in legno e manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con cornici in granito alle finestre, zoccolatura e fascia marcapiano in granito; l'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune.

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All.01_Report fotografico sopralluogo 08-07-2024).

L'unità immobiliare, identificata all'interno n.1, è costituita da ingresso su soggiorno con camino, cucina e servizio igienico.

L'appartamento e presenta pavimentazione in gres in tutti i locali, rivestimenti ceramici per cucina e servizio igienico; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli impianti (idrico, elettrico, citofonico, telefonico e gas) sono tutti sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo ma comune alle due unità immobiliari site al piano terra ed al piano primo, utilizzate come un'unica abitazione; sono presenti radiatori in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti sono in legno con vetrocamera; sono presenti persiane esterne in legno.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46,
INTERNO 3, PIANO 1**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di una palazzina di due piani fuori terra con struttura portante in muratura di mattoni e tufo, copertura a falde con travi in legno e manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con cornici in granito alle finestre, zoccolatura e fascia marcapiano in granito; l'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune.

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All.01_Report fotografico sopralluogo 08-07-2024).

L'unità immobiliare, identificata all'interno n.3, è costituita da ingresso su corridoio, due camere e servizio igienico.

L'appartamento presenta pavimentazione in gres in tutti i locali, rivestimenti ceramici per servizio igienico; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli impianti (idrico, elettrico, telefonico) sono tutti sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo ma comune alle due unità immobiliari site al piano terra ed al piano primo, utilizzate come un'unica abitazione; sono presenti radiatori in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti sono in legno con vetrocamera; sono presenti persiane esterne in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46,
INTERNO 1, PIANO T**

L'immobile è occupato dai debitori esecutati

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46,
INTERNO 3, PIANO 1**

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1984 al 14/08/2008	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Antonia Russo	30/10/1984	25147	7820
Dal 14/08/2008 al 12/08/2024		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

L'immobile è stato edificato su terreno di proprietà del Sig. ****Omissis**** e pervenuto ai figli mediante Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Roma, annotata al n. ******* e successivo atto di divisione a rogito Notaio Gilberto Colalelli, a Roma in data *******.
Con Denuncia di successione del ******* ****** presentata all'Ufficio del Registro, *******, a seguito di decesso del Sig. ****Omissis****, l'unità immobiliare è pervenuta agli attuali intestatari.
Atto di provenienza acquisito e allegato alla presente perizia (All. 08_Atto Notaio Russo 30-10-1984 *******).

Atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Paoletti Anna Laura il 07 gennaio 2010, Repertorio 16722, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 26 aprile 2024 ai NN.50243/38206 di formalità in favore dei signori ****OMISSIS**** *******, ****OMISSIS**** ******* e ****OMISSIS**** ******** (per i diritti pari ad 1/3 di proprietà ciascuno) e contro il signor ******* (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46,
INTERNO 3, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1968 al 14/08/2008	***	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Colaelli	***		
Dal 14/08/2008 al 12/08/2024	a	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	a				

L'immobile è stato edificato su terreno di proprietà del Sig. ****Omissis**** e pervenuto ai figli mediante Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Roma, annotata al n^{***} e successivo atto di divisione a rogito Notaio Gilberto Colaelli, a Roma in ^{***}, Rep. ^{***}. Con Denuncia di successione del ^{***}, a seguito di decesso del Sig. ****Omissis****, l'unità immobiliare è pervenuta agli attuali intestatari.

Atto di provenienza acquisito e allegato alla presente perizia (All. 21 Atto Notaio Colaelli 21-03-1968 Rep. ^{***}).

Atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Paoletti Anna Laura il 07 gennaio 2010, Repertorio 16722, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 26 aprile 2024 ai NN.50243/38206 di formalità in favore dei signori ****OMISSIS**** ^{***} ****OMISSIS**** ^{***} e ****OMISSIS**** ^{***} (per i diritti pari ad 1/3 di proprietà ciascuno) e contro il signor ****OMISSIS**** ^{***} (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46,
INTERNO 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/01/2010
Reg. gen. 482 - Reg. part. 2339
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI
Contro **OMISSIS** , **OMISSIS** , **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 02/03/2005
Reg. gen. 16899 - Reg. part. 26332
A favore di ***
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 29/10/2021
Reg. gen. 95824 - Reg. part. 138308
A favore di MAIOR SPV S.R.L.
Contro **OMISSIS** , **OMISSIS** , **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/01/2010
Reg. gen. 482 - Reg. part. 2339
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI
Contro **OMISSIS** , **OMISSIS** , **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 02/03/2005
Reg. gen. 16899 - Reg. part. 26332
A favore di ***
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 29/10/2021
Reg. gen. 95824 - Reg. part. 138308

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46,
INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46,
INTERNO 3, PIANO 1

Secondo il PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Ambiti per i programmi integrati di intervento (Rif. N.T.A: Art.51-52-53);

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Tav. B: Beni dichiarativi - c) d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (Art. 8 N.T.A.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46,
INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non è presente Certificato di Agibilità.

Il fabbricato è stato realizzato secondo un primo progetto, N. 14839 depositato in data 12/05/1954 dal Sig. ****Omissis**** per la realizzazione di una "casetta rurale, con accessori" di un solo piano fuori terra da erigersi su terreno di proprietà (All. 10_Progetto 14839-54). Il progetto raccoglie parere favorevole da parte della V° Ripartizione - Divisione Agro Romano, in data 22/07/1954 e in data 03/09/1954 viene rilasciata la relativa Licenza n. 1064 (All. 12_Licenza 1064-54_AR).

Nel 1955 viene presentato dal Sig. ****Omissis**** un primo progetto di variante N. 10182, che prevedeva la realizzazione di un ulteriore piano fuori terra e la costruzione di una casa rurale nella adiacenze dell'edificio principale (All. 13_Progetto 10182-55), che in data 26/04/1955 ottiene l'approvazione della V° Ripartizione - Divisione Agro Romano.

In data 21/05/1962 viene presentato un secondo progetto di variante N. 30661, con Nuovi Tipi depositati in data 13/09/1963 (All. 14_Progetto 30661-62); con l'Atto d'Obbligo a Rogito Notaio Pulcini, del 18/11/1963 (All. 16_Atto d'Obbligo Rep.43568 Notaio Pulcini 18-11-63), il lotto di terreno di proprietà viene interamente asservito a servizio del fabbricato. In data 31/12/1963 viene rilasciata dal Comune di Roma la Licenza Edilizia N. 768 (All. 17_Licenza 768-63).

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo è conforme ai titoli sopra menzionati a meno di alcune difformità non sostanziali relative alla distribuzione interna ed agli accessi, così come rappresentato nella tavola All.20_Difformità edilizie. Nel 2013 è stato presentato in Catasto un aggiornamento per frazionamento delle unità immobiliari che compongono il fabbricato e per modifiche interne. Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ma non c'è traccia della relativa pratica edilizia comunale. Pertanto tali difformità, allo stato delle ricerche, non sono legittimate dal punto di vista urbanistico.

Gli oneri per la sanatoria sono stati decurtati dalla stima del fabbricato, come relazionato ai paragrafi successivi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non è presente Certificato di Agibilità.

Il fabbricato è stato realizzato secondo un primo progetto, N. 14839 depositato in data 12/05/1954 dal Sig. *** **Omissis** per la realizzazione di una "casetta rurale, con accessori" di un solo piano fuori terra da erigersi su terreno di proprietà (All. 10_Progetto 14839-54). Il progetto raccoglie parere favorevole da parte della V° Ripartizione - Divisione Agro Romano, in data 22/07/1954 e in data 03/09/1954 viene rilasciata la relativa Licenza n. 1064 (All. 12_Licenza 1064-54_AR).

Nel 1955 viene presentato dal Sig. *** **Omissis** un primo progetto di variante N. 10182, che prevedeva la realizzazione di un ulteriore piano fuori terra e la costruzione di una casa rurale nella adiacenze dell'edificio principale (All. 13_Progetto 10182-55), che in data 26/04/1955 ottiene l'approvazione della V° Ripartizione - Divisione Agro Romano.

In data 21/05/1962 viene presentato un secondo progetto di variante N. 30661, con Nuovi Tipi depositati in data 13/09/1963 (All. 14_Progetto 30661-62); con l'Atto d'Obbligo a Rogito Notaio Pulcini, del 18/11/1963 (All. 16_Atto d'Obbligo Rep.43568 Notaio Pulcini 18-11-63), il lotto di terreno di proprietà viene interamente asservito a servizio del fabbricato. In data 31/12/1963 viene rilasciata dal Comune di Roma la Licenza Edilizia N. 768 (All. 17_Licenza 768-63).

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo è conforme ai titoli sopra menzionati a meno di alcune difformità non sostanziali relative alla distribuzione interna, all'ingresso e al collegamento non più esistente con il Sub. 508 adiacente, così come rappresentato nella tavola All.20_Difformità edilizie. Nel 2013 è stato presentato in Catasto un aggiornamento per frazionamento delle unità immobiliari che compongono il fabbricato e per modifiche interne. Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ma non c'è traccia della relativa pratica edilizia comunale. Pertanto tali difformità, allo stato delle ricerche, non sono legittimate dal punto di vista urbanistico.

Gli oneri per la sanatoria sono stati decurtati dalla stima del fabbricato, come relazionato ai paragrafi successivi.

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 Guido Guida, 46, interno 1, piano T Appartamento posto al piano rialzato di villino residenziale con corte esterna comune, composto da ingresso su soggiorno con camino, cucina e servizio igienico. L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune

all'unità immobiliare posta al piano primo: le due unità immobiliari sono comunicanti ed utilizzate come abitazione unica.

L'edificio è situato in zona Cassia Giustiniana, in prossimità della stazione ferroviaria e a breve distanza dall'imbocco del GRA, lungo una strada secondaria a 500 m dalla Via Cassia, in un contesto prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 474, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: **€ 121.000,00** da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1
Appartamento posto al piano primo di villino residenziale con corte esterna comune, composto da ingresso su corridoio, due camere e servizio igienico. L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano rialzato: le due unità immobiliari sono comunicanti ed utilizzate come abitazione unica. Accanto all'ingresso è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso ai locali sottotetto, utilizzati come deposito comune alle unità immobiliari presenti nell'edificio. L'edificio è situato in zona Cassia Giustiniana, in prossimità della stazione ferroviaria e a breve distanza dall'imbocco del GRA, lungo una strada secondaria a 500 m dalla Via Cassia, in un contesto prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 474, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: **€ 122.100,00** da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2023;
- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "LA GIUSTINIANA" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 2.000,00 per le abitazioni di 1° fascia e di €/Mq 1.750,00, per le abitazioni di 2° fascia.
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Suburbana/LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Ville e Villini":

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana/ LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)			
VILLE E VILLINI (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	1.800	2.700
	CANONI (€/Mq/Mese)	7.3	10.8

3. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, in particolare riferite al comprensorio immobiliare in cui l'unità immobiliare pignorata è inserita e per il quale sono disponibili numerosi annunci di vendita, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad €/Mq 2.000,00
4. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 1.416,00 ed €/Mq 2.170,00.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad **€/Mq 2.200,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T	55,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 121.000,00	100,00%	€ 121.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1	55,50 mq	2.200,00 €/mq	€ 122.100,00	100,00%	€ 122.100,00
Valore di stima:					€ 243.100,00

Valore di stima: € 243.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 220.000,00 (arrotondato)

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 11/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcone Rosella




- All. 01_Report fotografico sopralluogo 08-07-2024
- All. 02_Visura catastale Fg 111 Mapp 474 Sub 2
- All. 03_Planimetria catastale Fg 111 Mapp 474 Sub 2
- All. 04_Visura catastale Fg 111 Mapp 474 Sub 4
- All. 05_Planimetria catastale Fg 111 Mapp 474 Sub 4
- All. 06_Estratto di mappa Fg 111 Mapp 474
- All. 07_Elaborato planimetrico Fg 111 Mapp 474
- All. 08_Atto Notaio Russo 30-10-1984 Rep. 25147
- All. 09_Irreperibilità fascicolo 14839-54
- All. 10_Progetto 14839-54
- All. 11_Atto d'Obbligo Rep.18684 Notaio Pulcini 11-08-1954
- All. 12_Licenza 1064-54 AR
- All. 13_Progetto 10182-55
- All. 14_Progetto 30661-62
- All. 15_Rapporto Prog, 30661-62
- All. 16_Atto d'Obbligo Rep.43568 Notaio Pulcini 18-11-63
- All. 17_Licenza 768-63
- All. 18_Rilievo e determinazione superfici Sub.2 Int. 1 PT
- All. 19_Rilievo e determinazione superfici Sub.4 Int. 3 P1
- All. 20_Difformità edilizie
- All. 21_Atto Notaio Colalelli 21-03-1968 Rep. 1026

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T
Appartamento posto al piano rialzato di villino residenziale con corte esterna comune, composto da ingresso su soggiorno con camino, cucina e servizio igienico. L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano primo: le due unità immobiliari sono comunicanti ed utilizzate di fatto come abitazione unica. L'edificio è situato in zona Cassia Giustiniana, in prossimità della stazione ferroviaria e a breve distanza dall'imbocco del GRA, lungo una strada secondaria a 500 m dalla Via Cassia, in un contesto prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 474, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG Vigente la particella catastale ricade in: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Ambiti per i programmi integrati di intervento (Rif. N.T.A: Art.51-52-53); Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in: - Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Tav. B: Beni dichiarativi - c) d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (Art. 8 N.T.A.)

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1
Appartamento posto al piano primo di villino residenziale con corte esterna comune, composto da ingresso su corridoio, due camere e servizio igienico. L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano rialzato: le due unità immobiliari sono comunicanti ed utilizzate di fatto come abitazione unica. Accanto all'ingresso è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso ai locali sottotetto, utilizzati come deposito comune alle unità immobiliari presenti nell'edificio. L'edificio è situato in zona Cassia Giustiniana, in prossimità della stazione ferroviaria e a breve distanza dall'imbocco del GRA, lungo una strada secondaria a 500 m dalla Via Cassia, in un contesto prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 474, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG Vigente la particella catastale ricade in: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Ambiti per i programmi integrati di intervento (Rif. N.T.A: Art.51-52-53); Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in: - Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Tav. B: Beni dichiarativi - c) d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (Art. 8 N.T.A.)

Prezzo base d'asta: € 220.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1045/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 474, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, come visibile dalle foto scattate in sopralluogo, è buono (All.01_Report fotografico sopralluogo 08-07-2024)		
Descrizione:	Appartamento posto al piano rialzato di villino residenziale con corte esterna comune, composto da ingresso su soggiorno con camino, cucina e servizio igienico. L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano primo: le due unità immobiliari sono comunicanti ed utilizzate di fatto come abitazione unica. L'edificio è situato in zona Cassia Giustiniana, in prossimità della stazione ferroviaria e a breve distanza dall'imbocco del GRA, lungo una strada secondaria a 500 m dalla Via Cassia, in un contesto prettamente residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori eseguiti		
Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Guido Guida, 46, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 474, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	55,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, come visibile dalle foto scattate in sopralluogo, è buono (All.01_Report fotografico sopralluogo 08-07-2024)		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di villino residenziale con corte esterna comune, composto da ingresso su corridoio, due camere e servizio igienico. L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza coperta esterna, disimpegnato dal vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano rialzato: le due unità immobiliari sono comunicanti ed utilizzate di fatto come abitazione unica. Accanto all'ingresso è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso ai locali sottotetto, utilizzati come deposito comune alle unità immobiliari presenti nell'edificio. L'edificio è situato in zona Cassia Giustiniana, in prossimità della stazione ferroviaria e a breve distanza dall'imbocco del GRA, lungo una strada secondaria a 500 m dalla Via Cassia, in un contesto prettamente residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori eseguiti		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46,
INTERNO 1, PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/01/2010
Reg. gen. 482 - Reg. part. 2339
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI
Contro ****OMISSIS****, ****OMISSIS****, ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 02/03/2005
Reg. gen. 16899 - Reg. part. 26332
A favore di ***
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 29/10/2021
Reg. gen. 95824 - Reg. part. 138308
A favore di MAIOR SPV S.R.L.
Contro ****OMISSIS****, ****OMISSIS****, ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUIDO GUIDA, 46,
INTERNO 3, PIANO 1**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/01/2010
Reg. gen. 482 - Reg. part. 2339
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI
Contro ****OMISSIS****, ****OMISSIS****, ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 02/03/2005
Reg. gen. 16899 - Reg. part. 26332
A favore di ***



Contro ****OMISSIS****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 29/10/2021

Reg. gen. 95824 - Reg. part. 138308

A favore di MAIOR SPV S.R.L.

Contro ****OMISSIS**** , ****OMISSIS**** , ****OMISSIS****

Formalità a carico della procedura

