TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2023 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.000,00 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 31/01/2024, 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. *********, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 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 Leopoldo Micucci, 61, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°50'19.1"N 12°35'47.4"E)

DESCRIZIONE

Appartamento in via Leopoldo Micucci 61, al piano primo, distinto con il numero interno 2, composto di soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi, di cui uno con tettoia, nel Municipio VII del Comune di Roma, quartiere Romanina.
Si trova nell'area suburbana a SUD-EST della città. La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla Metro A stazione Anagnina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis ****, risulta proprietario dell'immobile per 1/1, in forza di atto di divisione del 23/12/2010, rep. n. 79749, racc. n. 24961, rogante notaio **** Omissis **** (All. 01), registrato a Frascati il 04/01/2011 al n. 5 serie 1T, trascritto il 05/01/2011 ai nn. 1045 reg. gen. e 766 reg. part.

Il sig. **** Omissis **** ha acquistato l'appartamento oggetto della presente relazione come bene personale

CONFINI

L'appartamento, situato al piano primo, interno 2, con accesso dal vano scala accessibile da via Leopoldo Micucci 61, confina a NORD con distacco su particella 210, ad OVEST con affaccio su particella 1427, a SUD con vano scala e altra proprietà interno 1, ad EST con distacco verso particella 213.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	2,75 m	1
Tettoia	15,00 mq	15,00 mq	0,3	4,50 mq	3,10 m	1
Tettoia	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	3,10 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**108,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**108,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è divisibile in natura in quanto la superficie netta 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".
Tuttavia, considerando l'unico ingresso e la posizione degli scarichi solo sul lato SUD dell'appartamento, lo scrivente ritiene una divisione possibile ma non comoda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **29/12/2004** al **23/12/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1000, Part. 211, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 1
Dal **23/12/2010** al **08/02/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1000, Part. 211, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 108 m^2 Totale: escluse aree scoperte: 98 mq Rendita € 671,39 Piano 1

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 1000, particella 211 (All. 02).
Si tratta di un appartamento, sito in Roma, via Leopoldo Micucci, 61 - 00173, piano primo, interno 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1000, particella 211, subalterno 8, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, superficie totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 671,39 (All.03).
L'immobile ha subito una prima variazione nel 2003 per l'inserimento di una tettoia realizzata nel 2002 (All. 04) ed una seconda variazione nel 2010 per diversa distribuzione degli spazi interni (All. 05).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1000	211	8	6	A4	7	5 vani	Totale: 108 m^2 Totale: escluse aree scoperte: 98 mq	671,39 €	1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 06).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

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

PATTI

Al momento del sopralluogo del 11/03/2024 (All. 07) il bene risultava nelle disponibilità dell'esecutato e dei suoi familiari.

STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate alle strutture e dotazioni del fabbricato oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene risultava anticamente di proprietà del Comune di Frascati che, con la delibera C.C. n. 41 del 26/04/1999 ha approvato lo schema di conciliazione di alienazione di terreni del Demanio Civico. Successivamente infatti, il 29/12/2004 con scrittura privata di compravendita, lo stesso Comune di Frascati ha venduto ai precedenti proprietari il terreno, di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte, già identificato come ente urbano.
Ad oggi quindi risulta cessato l'uso civico ma è mantenuto il vincolo paesaggistico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui si trova il bene oggetto del pignoramento è un fabbricato composto da un corpo di fabbrica, costituito da 2 piani fuori terra, in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 08).
Le strutture verticali e le fondazioni dell'edificio sono in cemento armato, con solai in latero-cemento. Le facciate esterne sono rivestite in cortina con un basamento in travertino. Il tetto è a copertura piana non praticabile.
L'immobile residenziale (All. 09), sito al piano primo con accesso dal vano scala, è composto di soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi, di cui uno con tettoia. Le finestre sono rivolte verso EST e OVEST, il che garantisce una illuminazione naturale durante le prime e le ultime ore del giorno. Gli infissi in alluminio; i pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. Tinteggiatura alle pareti.
Lo stato di finitura e manutenzione è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al momento del sopralluogo del 11/03/2024 (All. 07) il bene risultava nelle disponibilità dell'esecutato e dei suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **26/04/1999** al **29/12/2004**	**** Omissis ****	**Delibera CC n. 41 del 26/04/1999**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/12/2004** al **23/12/2010**	**** Omissis ****	**Scrittura privata di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		##Massimo Forlini##	29/12/2004	42202	10210
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	07/01/2005	1756	1195
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/12/2010** al **11/03/2024**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		##Maurizio Tufani##	23/12/2010	79749	24961
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frascati	05/01/2011	1045	766
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Frascati	04/01/2011	5	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 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Roma 1 il 29/10/2013
  Reg. gen. 104892 - Reg. part. 14646
  Quota: 1/1
  Importo: € 320.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma 1 il 26/04/2023
  Reg. gen. 52089 - Reg. part. 37631
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 31/05/2024 (All 10).

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Leopoldo Micucci n. 61, 00173 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 19 con la seguente destinazione urbanistica:
- Sistemi e Regole 3.19 (1:10.000): Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali, programma integrato n.3;
- Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Nessuna prescrizione;
- Carta per la qualità G1.19, foglio 19: Nessuna prescrizione;
- PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021:
Tav A.25: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
Tav B.25: Ricognizione delle aree tutelate per legge - disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile, di cui l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato senza licenza edilizia. E' stata quindi presentata domanda di condono ex L. 47/85 n. 86_35862_6 del 13/03/1986 (All. 11), ottenendo concessione in sanatoria n. 10299 del 26/10/1996 (All. 12).
Successivamente è stata presentata, presso gli uffici del Municipio VII una pratica di CILA per una diversa distribuzione degli spazi interni prot. n. CL.95053.2012 del 27/09/2012(All. 13), sull'elaborato grafico della stessa CILA è rappresentata anche una tettoia, oggi realizzabile in edilizia libera (All. 14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Osservando lo stato di fatto dell'immobile (All. 15), esso è conforme ai titoli autorizzativi precedentemente descritti.
Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. 16) l'immobile è in classe energetica F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile non è parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Leopoldo Micucci, 61, interno 2, piano 1
  Appartamento in via Leopoldo Micucci 61, al piano primo, distinto con il numero interno 2, composto di soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi, di cui uno con tettoia, nel Municipio VII del Comune di Roma, quartiere Romanina. Si trova nell'area suburbana a SUD-EST della città. La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla Metro A stazione Anagnina.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 211, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 205.200,00
  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 E144 - Suburbana/ROMANINA (VIA SCIMONELLI), microzona 163, aggiornati al secondo semestre 2023 (All. 17), per l'appartamento, accatastato in categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 1.350 e 2.000 €/m2. Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 18) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: appartamenti nelle immediate vicinanze di "via Leopoldo Micucci", stato manutentivo buono, taglio 80-100 m2, valore medio circa 2.696 €/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 x K2)/4. Nel caso in esame: K1=0,5; K2=0,4; K=0,425. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi 1.350 + (2.000 - 1.350) x 0,425 = 1.626,25 €/m2.
  Il valore normale unitario così determinato verrà moltiplicato per un coefficiente correttivo di 1.05, in base alla categoria catastale, per ottenere 1.625,25 x 1,05 = 1.707,56.

  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 1.350 – 2.000 €/m2; MERCATO IMMOBILIARE 2.696 €/m2; VALORE NORMALE UNITARIO 1.707,56 €/m2.

  In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, il valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

normale di stima verrà considerato pari al valore normale unitario arrotondato per eccesso a 1.900,00 €/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: m2 108,00 x 1.900,0 €/m2 = 205.200,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Leopoldo Micucci, 61, interno 2, piano 1	108,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 205.200,00	100,00%	€ 205.200,00
				Valore di stima:	€ 205.200,00

Valore di stima: € 205.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 195.000,00**

Visto quanto descritto relativamente alla questione degli usi civici, lo scrivente ritiene di dover applicare un ulteriore deprezzamento per rischio assunto per mancata garanzia pari al 5% del valore.
Al valore di stima € 205.200,00 vengono sottratte la cifre suddette ottenendo la cifra di € 194.940,00, arrotondabile per eccesso ad € 195.000,00.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eventuali chiarimenti.

Roma, li 27/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di divisione (Aggiornamento al 23/12/2010)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 1000 Part 211 Sub 8 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - DOCFA variazione condono 2003 sub 7 e 8 (Aggiornamento al 19/01/2004)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - DOCFA variazione DIA 2012 sub 8 (Aggiornamento al 30/09/2010)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLN_FGL 1000 PART 211 SUB 8 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di accesso 11_03_2024 (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 8 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 9 Foto - Docum_Foto_via Micucci (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Condono 86_35862_6 (Aggiornamento al 13/03/1986)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 26/10/1996)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - CILA prot. CL.95053.2012 Via L. Micucci (Aggiornamento al 27/09/2012)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Elaborato Grafico prot.CL.95053.2012 (Aggiornamento al 27/09/2012)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Stato di fatto via Micucci (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - APE Via Micucci 61 (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ricerca di mercato (Aggiornamento al 31/05/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Leopoldo Micucci, 61, interno 2, piano 1
  Appartamento in via Leopoldo Micucci 61, al piano primo, distinto con il numero interno 2, composto di soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi, di cui uno con tettoia, nel Municipio VII del Comune di Roma, quartiere Romanina. Si trova nell'area suburbana a SUD-EST della città. La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla Metro A stazione Anagnina.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 211, Sub. 8, Zc. 6, 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 Leopoldo Micucci n. 61, 00173 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 19 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.19 (1:10.000): Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali, programma integrato n.3; - Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Nessuna prescrizione; - Carta per la qualità G1.19, foglio 19: Nessuna prescrizione; - PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: Tav A.25: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav B.25: Ricognizione delle aree tutelate per legge - disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico.

Prezzo base d'asta: **€ 195.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Leopoldo Micucci, 61, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 211, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4	**Superficie**	108,00 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento in via Leopoldo Micucci 61, al piano primo, distinto con il numero interno 2, composto di soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi, di cui uno con tettoia, nel Municipio VII del Comune di Roma, quartiere Romanina. Si trova nell'area suburbana a SUD-EST della città. La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla Metro A stazione Anagnina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 11/03/2024 (All. 07) il bene risultava nelle disponibilità dell'esecutato e dei suoi familiari.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Roma 1 il 29/10/2013
  Reg. gen. 104892 - Reg. part. 14646
  Quota: 1/1
  Importo: € 320.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma 1 il 26/04/2023
  Reg. gen. 52089 - Reg. part. 37631
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009