

# TRIBUNALE DI ROMA

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2023 del R.G.E.

promossa da

(\*\*\*)

contro

(\*\*\*)

(\*\*\*)



All'udienza del 28/11/2023, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. , Fax 06 51980043, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Robinie 172, interno 1, piano terra

Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via delle Robinie 172, loc. Centocelle.

L'appartamento insiste in un fabbricato composto da quattro piani fuori terra: con destinazione prevalentemente residenziale, presenta attività commerciali al piano terra.

La facciata molto semplice, in intonaco civile di colore beige si presenta molto regolare, con andamento tipico dell'edilizia presente in zona, con balconi con parapetti in ferro.



L'ingresso all'edificio, protetto da piccola copertura è posto in un vialetto pedonale perpendicolare a Via delle Robinie.

Con accesso da portoncino in ferro e vetro, l'androne condominiale presenta pavimentazione alla palladiana in pezzi di marmo colorati, originario dell'epoca di costruzione: è presente un ascensore.



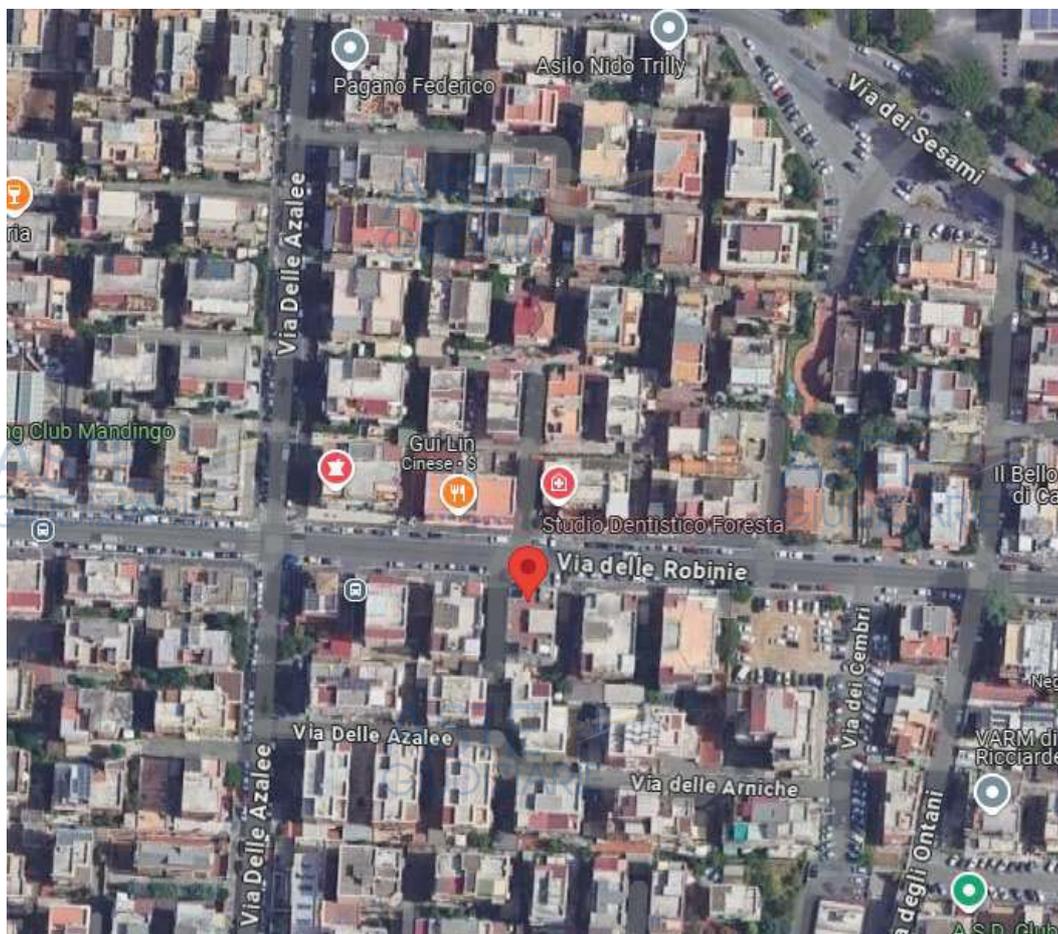
Scorcio da via delle Robinie



Portoncino d'ingresso ed androne



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



L'immobile insiste nel quartiere denominato "Centocelle" facente parte del Municipio Roma V di Roma Capitale. Si estende tra la via Prenestina e la Via Collatina.

L'attuale toponimo deriva dalla villa romana ad Duas Lauros, che per le sue dimensioni venne chiamata Centum Cellae, per indicare la presenza di estese rovine antiche come in altre zone dell'Agro romano[2]. La villa sorge a sud della via Casilina, nell'area del parco archeologico, ed era compresa in una grande proprietà imperiale, identificata nell'abitazione dei Secondi Flavi, quale residenza dell'imperatrice Elena.

L'edificazione del quartiere iniziò con la nascita e lo sviluppo dell'omonimo aeroporto, il primo in Italia risalente al 15 aprile 1909, quando Wilbur Wright girò per la prima volta in assoluto un filmato da un aereo in

volò. Parte dei villini ancora esistenti erano le abitazioni del personale militare, ufficiali e sottufficiali dell'aeroporto. Proprio per la presenza di questo obiettivo militare la zona fu fatta oggetto di numerose incursioni aeree alleate nel corso della Seconda guerra mondiale.

Durante gli anni quaranta Centocelle aveva il suo punto centrale in piazza dei Mirti e la via principale in via dei Castani, costeggiate da piccole case basse a uno-due piani. Nella piazza sorgeva un'osteria con un pergolato, dove risiedeva il comando partigiano di zona nel periodo in cui, nei primi mesi del 1944, Centocelle divenne "zona liberata", mentre tutto intorno si estendeva il tracciato dei binari delle ferrovie vicinali.

Al di là di questi due luoghi, c'erano strade in terra battuta, che si addentravano nella campagna circostante: con caratteristiche più vivibili rispetto al vicino Quarticciolo, Centocelle accoglieva operai dell'industria romana, artigiani, piccoli commercianti, contadini e tranvieri.

Ben collegato sia dal punto di vista viario con Viale Palmiro Togliatti e Viale della Primavera, sia riguardo i mezzi pubblici con la metro C fermata gardenie a poca distanza, l'area presenta servizi di ogni ordine e grado e le aree verdi di Villa De Sanctis del parco archeologico di Centocelle.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Robinie 172, interno 1, piano terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfi in data 22/02/2023 ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott.Tullio Cimmino del 15/12/2006 Rep.62222 Racc.6713, trascritto a Roma 1 in data 16/05/2000 alle Formalità Registro Generale 37863 Registro Particolare 21274.

### TITOLARITÀ

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

- (\*\*\*) (Proprietà 1/2)
- (\*\*\*) (Proprietà 1/2)

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

- (\*\*\*) (Proprietà 1/2)
- (\*\*\*) (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

Appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze sito in Roma, Via delle Robinie n. 172 loc. Centocelle posto al piano terra int.1 composto da cucina, camera da letto, servizio igienico e disimpegno ; meglio censita all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al foglio 946, particella 510,subalterno 5, z.c. 4, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, R.C. Euro 329,24  
Confini: distacco su appartamento interno 2, distacco su vano scala, distacco su proprietà condominiale, salvo altri,

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	48,10 mq	52,80 mq	1	52,80 mq	3,17 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dall'accesso effettuato l'appartamento è risultato in pessime condizioni a causa di assenza di qualsivoglia intervento di manutenzione e di evidenti fenomeni di condensa presenti su pareti e soffitti, in particolare della cucina e del servizio igienico.

Dal portoncino in legno posto subito a ridosso dell'androne condominiale, si accede su un disimpegno su cui si aprono tutti gli ambienti, la cucina, il servizio igienico e la stanza da letto.

Con affaccio unicamente sul vialetto condominiale, presenta scarsa illuminazione.

Le finiture sono quelle originali dell'epoca di costruzione con pavimenti, rivestimenti e sanitari di tipo economico: soltanto le finestre risultano relativamente recenti in PVC di colore bianco con vetrocamera.

L'appartamento è privo di riscaldamenti mentre per la produzione di acqua calda è presente un boiler nel servizio igienico.



ASTE  
GIUDIZIARIE

Ingresso dell'appartamento



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

Stanza da letto

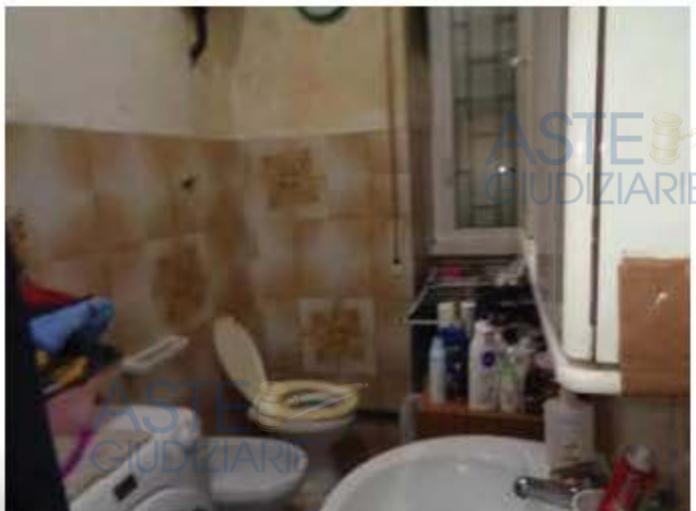


ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

Servizio igienico



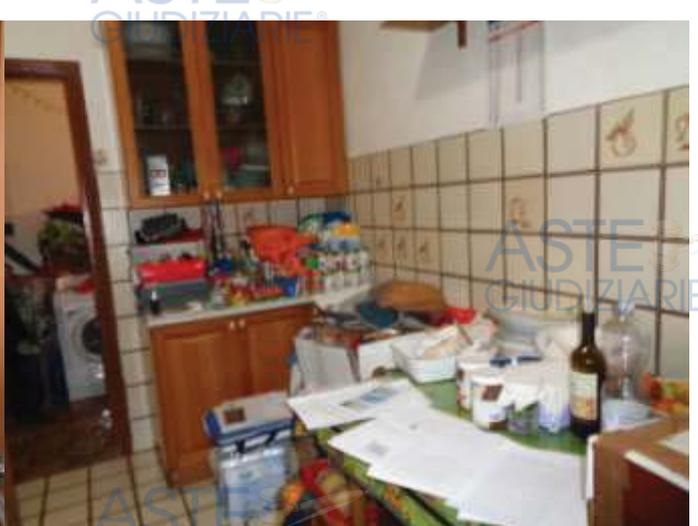
ASTE  
GIUDIZIARIE



Particolari del soffitto danneggiato



cucina





DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	946	510	5	4	A3	1	2,5 vani	329,24 mq		terra	

Corrispondenza catastale

corte interna



Dall'accesso agli atti si è rilevato che la planimetria catastale risulta assente in atti, pertanto dopo aver eseguito accuratamente i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento e dei suoi confini, è stato presentato in data un

DOCFA con prot. DOCFA con prot. RM0189491 per depositare la planimetria catastale mancante  
L'immobile presenta impianto distributivo dell'epoca di costruzione.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento, come già precisato è in pessime condizioni in quanto privo di qualsivoglia intervento di manutenzione ordinaria, di impianto di riscaldamento e con finiture originali dell'epoca di costruzione. Sono presenti inoltre fenomeni di condensa nel servizio igienico e nella cucina.

## PARTI COMUNI

---

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse parti comuni tranne l'androne condominiale, il vano scala con ascensore ed i locali presenti sul lastrico solare ( ex locali cassoni e lavatoio stenditoio, come da regolamento di condominio allegato).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Altezza interna utile; mt.3,17

Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in laterocemento

Copertura: piana

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: in intonaco civile

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in maiolicato per tutti gli ambienti

Infissi esterni: parte in PVC di colore bianco con doppi vetri e grate di protezione

Infissi interni: porte in legno di tipo economico

Impianto elettrico: presente 220 volt non a norma

Impianto idrico: presente

Impianto termico: assente

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Dal sopralluogo effettuato alla presenza del Custode nominato Avv. Angela Maria Lorena Cordaro, si è rilevato che l'appartamento è occupato con contratto di locazione dell'01/10/2015 con scadenza al 30/09/2023 tacitamente rinnovato, registrato in data 12/10/2015 dal sig. \_\_\_\_\_ che dichiara di abitarci con

la figlia per un canone mensile di € 600,00.

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 600,00

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1998 al 15/12/2006	(***)	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott.ssa Temperini Alessandra	09/07/1998	135	0000
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	14/07/1998	43076	29382
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 15/12/2006 al 20/01/2024	(***)	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Tullio Cimmino	15/12/2006	62222	21274
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/12/2006	175366	104502
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

In precedenza l'immobile era di proprietà dei sigg.ri \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* per successione di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 28/12/2006  
Reg. gen. 175367 - Reg. part. 41610  
Quota: intero  
Importo: € 210.000,00  
A favore di (\*\*\*)  
Contro (\*\*\*)  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Tullio Cimmino  
Data: 15/12/2006  
N° repertorio: 62223  
N° raccolta: 21275

Note: Si precisa che: La (\*\*\*)forza di atto di fusione in data 12/12/2011 a rogito del notaio Mario Liguori di Roma repertorio numero 170386 raccolta 38291 ha incorporato la (\*\*\*) , con sede in Milano, in esecuzione delle rispettive delibere consiliari entrambe e rogito del notaio Mario Liguori e regolarmente registrate sulla base dei rispettivi bilanci con effetti dal primo gennaio 2012 La (\*\*\*)già (\*\*\*) giusta delibera assembleare del 10/11/2008 al rogito notaio Paolo Sala di Milano rep. n. 193397 era titolare di crediti originati da mutuo ipotecari da essere erogati e che perfetto del citato atto di fusione detti crediti sono trasferiti unitamente ad ogni atto attività e passività diritto azione ragione o obbligo di qualsiasi natura alla incorporante (\*\*\*)che tra detti crediti è compreso quello in oggetto.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 07/02/2003  
Reg. gen. 15112 - Reg. part. 10709  
Quota: intero  
A favore di (\*\*\*)  
Contro (\*\*\*)



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip. del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Ricade in area destinata Città Consolidata del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08
- T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa
- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni
- Riguardo il PTPR, ricade:
  - Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio
  - Paesaggio degli insediamenti urbani
  - Aree urbanizzate del P.T.P.R.
  - Tessuto urbano

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento si precisa che attraverso il portale SIPRE sono stati effettuati più accessi agli atti per individuare il fascicolo di progetto corretto: dopo diverse ricerche è stato possibile acquisire copia del progetto approvato riferito al fascicolo 22465/1953: riguardo il certificato di Agibilità risulta rilasciato certificato n°1065 del 09/11/1954 mentre la licenza edilizia seppur regolarmente rilasciata come evidenziato nella documentazione e nella corrispondenza presente in atti, non è stato possibile ottenerne copia corretta in quanto non reperita presso gli archivi del P.A.U. Comune di Roma. La licenza originaria trasmessa dal SIPRE in riferimento al fabbricato è la n°2162/1953 che tuttavia non risulta corretta in quanto autorizza la costruzione di quattro autorimesse in altra via.

Riguardo il fascicolo di progetto, nonostante una travagliata e lunga ricerca sia attraverso il portale Siple, a cui hanno fatto seguito due fascicoli errati, sia con PEC di sollecito trasmessa in data 07/03/2024 e 19/03/2024 per l'invio della copia di fascicolo corretta sollecitata ancora personalmente presso l'Ufficio P.A.U. in data 21/03/2024, non è stato possibile acquisirne copia in quanto irreperibile.

Risultano soltanto i protocolli di progetto 22465/1953 e successive varianti per cambio di destinazione d'uso n°36148/54 e 38817/55

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio risulta costituito ed intervenuto nella procedura esecutiva per € 2.323,86 : la scrivente decurterà dalla stima finale € 672,00, pari all'ammontare delle ultime due annualità, che resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario : la rata ordinaria mensile ammonta a circa 56,00 € a bimestre

Oggetto di pignoramento è un appartamento che per dimensioni e caratteristiche non può essere diviso; si costituisce pertanto un unico lotto così composto:

Appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze sito in Roma, Via delle Robinie n. 172 loc. Centocelle posto al piano terra int.1 composto da cucina, camera da letto, servizio igienico e disimpegno ; meglio censita all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al foglio 946, particella 510, subalterno 5, z.c. 4, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, R.C. Euro 329,24

Confini: distacco su appartamento interno 2, distacco su vano scala, distacco su proprietà condominiale, salvo altri,

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Robinie 172, interno 1, piano terra

Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via delle Robinie 172, loc. Centocelle. L'appartamento insiste in un fabbricato composto da quattro piani fuori terra: con destinazione prevalentemente residenziale presenta attività commerciali al piano terra. La facciata molto semplice, in intonaco civile di colore beige si presenta molto regolare, con andamento tipico dell'edilizia presente in zona, con balconi con parapetti in ferro. L'ingresso all'edificio, protetto da piccola copertura è posto in un vialetto pedonale perpendicolare a Via delle Robinie. Con accesso da portoncino in ferro e vetro, l'androne condominiale presenta pavimentazione alla palladiana in pezzi di marmo colorati, originario dell'epoca di costruzione: è presente un ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 946, Part. 510, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 108.900,00

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2023

Agenzia del Territorio primo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

• 1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma I/2022, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q19 Prenestino Centocelle (Municipio: V - ex Municipio VII), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.400,00- 2.100,00 per le abitazioni.

2°Valore di riferimento

Riguardo il primo semestre 2023, l'OMI indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTII) D14 importi che si attestano: •€/mq. 1.950,00 - 2.750,00 per le abitazioni.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata Zona PRENESTINA CENTOCELLE PIAZZA DEI MIRTII importi compresi tra €/mq. 1.800,00 -2.500,00 per le abitazioni.

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 2.000,00 ed € 2.600,00 per le abitazioni.

In relazione alle peculiarità dell'immobile, alle sue caratteristiche, alla sua posizione la piano terra, nonché in riferimento all'impianto distributivo, si considera il valore di stima medio basso pari ad €7mq. 1.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via delle Robinie 172, interno 1, piano terra	52,80 mq	1.800,00 €/mq	€ 108.900,00	100,00%	€ 108.900,00
				Valore di stima:	€ 108.900,00

Valore di stima: € 108.900,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Spese condominiali insolute	672,00	€

**Valore finale di stima: € 81.000,00**

In relazione al valore di stima desunto, pari ad € 108,900 si dovranno applicare delle decurtazioni in relazione all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti pari al 10% nonché in relazione allo stato d'uso e manutenzione rilevato, pari al 15% per un totale di € 81.875,00 da cui si detraranno le spese condominiali pari alla due ultime annualità pari ad € 672,00 per un importo totale arrotondato ad arrotondati ad €

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 27/03/2024

Allegati:

Allegato 1-ATTO DI PROVENIENZA

Allegato 2-VISURA CATASTALE

Allegato 3- Ricevuta di registrazione

Allegato 4-ESTRATTO DI MAPPA

Allegato 5-Agibilità 1954\_1065

Allegato 6-Planimetria irreperibile

Allegato 7-Elaborato fotografico

Allegato 9- CONTRATTO DI LOCAZIONE

Allegato 8- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Allegato 10- VARIAZIONE DOCFA

Allegato 11-Planimetria catastale

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. De Astis Alessandra

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via delle Robinie 172, interno 1, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 946, Part. 510, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	52,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, come già precisato è in pessime condizioni in quanto privo di qualsivoglia intervento di manutenzione ordinaria, di impianto di riscaldamento e con finiture originali dell'epoca di costruzione. Sono presenti inoltre fenomeni di condensa nel servizio igienico e nella cucina.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via delle Robinie 172, loc. Centocelle. L'appartamento insiste in un fabbricato composto da quattro piani fuori terra: con destinazione prevalentemente residenziale presenta attività commerciali al piano terra. La facciata molto semplice, in intonaco civile di colore beige si presenta molto regolare, con andamento tipico dell'edilizia presente in zona, con balconi con parapetti in ferro. L'ingresso all'edificio, protetto da piccola copertura è posto in un vialetto pedonale perpendicolare a Via delle Robinie. Con accesso da portoncino in ferro e vetro, l'androne condominiale presenta pavimentazione alla palladiana in pezzi di marmo colorati, originario dell'epoca di costruzione: è presente un ascensore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		