

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romeo Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 486/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 5 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 5 |
| Lotto Unico | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 6 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 6 |
| Titolarità | 6 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 6 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 6 |
| Confini..... | 7 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 7 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 7 |
| Consistenza..... | 7 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 7 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 8 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 8 |
| Dati Catastali | 8 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 9 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 9 |
| Precisazioni | 9 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 9 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 10 |
| Patti | 10 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 10 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 10 |
| Stato conservativo | 10 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 10 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 10 |
| Parti Comuni..... | 10 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T..... | 10 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 10 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T..... | 10 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 11 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T..... | 11 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 11 |
| Stato di occupazione | 11 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T..... | 11 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 11 |
| Provenienze Ventennali | 11 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T..... | 11 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 13 |
| Formalità pregiudizievoli | 14 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T..... | 14 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 15 |
| Normativa urbanistica | 16 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T..... | 16 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 16 |
| Regolarità edilizia | 16 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T..... | 16 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 18 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T..... | 18 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 18 |
| Stima / Formazione lotti..... | 18 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 22 |
| Lotto Unico | 22 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 486/2023 del R.G.E. | 24 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.600,00 | 24 |



| | |
|--|----|
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 25 |
| Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T..... | 25 |
| Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 25 |



All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Arch. Romeo Teresa, con studio in Via Ugo Ojetti, 16 - 00137 - Roma (RM), email info@teresaromeo.it, PEC t.romeo@pec.archrm.it, Tel. 348 0121399, Fax 06 8293246, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T (Coord. Geografiche: 41.84601303120609, 12.701531187007479)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T (Coord. Geografiche: 41.84601303120609, 12.701531187007479)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Appartamento (assentito come Locale deposito) sito in zona "Fontana Candida" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'immobile è composto da ambiente con cucina a vista, un secondo ambiente, disimpegno ed un bagno. Ricade nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole". Mediocri i collegamenti pubblici.

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.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Corte esclusiva sita in zona "Fontana Candida" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. A servizio della particella 505. Ricade nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole". Mediocri i collegamenti pubblici.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

L'immobile confina con Particella N° 1248, Corte (Foglio 1048 Particella 1248 Subalterno 1), via Ciaculli, salvo altri.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

L'area confina con Particelle NN° 1248, 1343 e 924, immobile particella 505, via Ciaculli, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino | 33,00 mq | 43,00 mq | 1 | 43,00 mq | 2,40 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 43,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 43,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Giardino | 97,00 mq | 105,00 mq | 1 | 105,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 105,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 105,00 mq | | |



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 11/02/2002 al 12/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 1121, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 34 Piano T |
| Dal 12/12/2002 al 14/01/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 1121, Sub. 500, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 34 Rendita € 117,65 Piano T |
| Dal 14/01/2005 al 22/06/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 1121, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 167,85 Piano T |
| Dal 22/06/2005 al 09/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 1121, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 167,85 Piano T |

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 18/04/2005 al 22/06/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 1248, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 105 Piano T |
| Dal 22/06/2005 al 09/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 1248, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 105 Piano T |

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1048 | 1121 | 505 | 6 | A4 | 3 | 2,5 | 43 mq | 167,85 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto , per ampliamento dell' immobile e realizzazione di tettoie, effettuate in assenza delle prescritte autorizzazioni.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1048 | 1248 | 1 | | F1 | | 105 | | | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è disponibile. L'estratto di mappa non perimetra il sub.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Nessuno

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

L'area versa in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

E' parte comune del fabbricato il muro di confine con la particella 1248.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

E' parte comune della corte il muro di confine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Fondazioni presumibilmente in muratura.

Esposizione: Sud/Est, Sud/Ovest,

Altezza interna utile : 2.40 m. ;

Strutture verticali in muratura portante.

Copertura: inclinata.

Tramezzature interne in laterizio.

Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.

Infissi esterni in alluminio. Persiane oscuranti. Porte in legno.

Riscaldamento autonomo, non funzionante.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 11/02/2002 al 25/05/2005 | **** Omissis **** | ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | ANDRETTA CARMINE | 11/02/2002 | 6284 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 06/03/2002 | 23433 | 15326 |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |
| Dal 25/05/2005 al 22/06/2005 | **** Omissis **** | ATTO DI RETTIFICA (CF acquirente) COMPRAVENDITA del 11/02/2002, rep. 6284 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TARQUINI GIUSEPPE | 25/05/2005 | 478725 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 31/05/2005 | 70080 | 41414 |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |
| Dal 22/06/2005 al 09/09/2024 | **** Omissis **** | ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TAVASSI GIORGIO | 22/06/2005 | 114029 | 20957 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 24/06/2005 | 82736 | 48602 |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 11/02/2002 al 25/05/2005 | **** Omissis **** | ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | ANDRETTA CARMINE | 11/02/2002 | 6284 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 06/03/2002 | 23433 | 15326 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 25/05/2005 al 22/06/2005 | **** Omissis **** | ATTO DI RETTIFICA (CF acquirente) COMPRAVENDITA del 11/02/2002, rep. 6284 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TARQUINI GIUSEPPE | 25/05/2005 | 478725 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 31/05/2005 | 70080 | 41414 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 22/06/2005 al 09/09/2024 | **** Omissis **** | ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TAVASSI GIORGIO | 22/06/2005 | 114029 | 20957 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 24/06/2005 | 82736 | 48602 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma 1 il 05/10/2009
Reg. gen. 129356 - Reg. part. 36422
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: PRIVITERA ANTONINO
Data: 30/09/2009
N° repertorio: 45534
N° raccolta: 28054

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 18/05/2023
Reg. gen. 62075 - Reg. part. 45180
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria.
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Roma 1 il 05/10/2009
Reg. gen. 129356 - Reg. part. 36422
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: PRIVITERA ANTONINO
Data: 30/09/2009
N° repertorio: 45534
N° raccolta: 28054

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 18/05/2023
Reg. gen. 62075 - Reg. part. 45180
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria.
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole", regolato dagli articoli 68 e 74 delle NTA del PRG. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale). I progetti d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio". Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.

E' ricompreso nei "Paesaggi dell'insediamento Storico Diffuso" del PTPR e nelle Aree tutelate per legge, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in "Protezione Ambiti-Punti-Linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto".

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole", regolato dagli articoli 68 e 74 delle NTA del PRG. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale). I progetti d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio". Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.

E' ricompreso nei "Paesaggi dell'insediamento Storico Diffuso" del PTPR e nelle Aree tutelate per legge, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in "Protezione Ambiti-Punti-Linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto".

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T



L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia. In data 24.01.2002 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 272735. Successivamente, per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, in data 26.11.2004, è stata presentata domanda di Condono Edilizio con Protocollo n° 532569. Pur essendo stata effettuata richiesta di Accesso agli Atti, per la verifica della documentazione presentata, l'Ufficio Condono, ad oggi, non ha dato, ancora, riscontro.

Tuttavia, essendo l'immobile ricompreso nei "Paesaggi dell'insediamento Storico Diffuso" del PTPR e nelle Aree tutelate per legge, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in "Protezione Ambiti-Punti-Linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" si ritiene tale sanatoria non rilasciabile, infatti, per gli abusi edilizi realizzati in area sottoposta a vincolo paesaggistico, le regole del Terzo condono Edilizio ammettono il condono solo per le opere che rientrano nella tipologia di abusi di cui ai numeri 4, 5 e 6 della DL 269/2003 e non di quelli rientranti nelle tipologie di cui ai numeri 1 (incremento volumetrico) e 3 (cambio di destinazione d'uso). Orientamento giurisprudenziale ribadito dal Tar Lazio nella sentenza 7165/2024 del 12 aprile 2024.

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.

Pertanto occorre ripristinare l'uso deposito e la volumetria assentita. La stima tiene conto delle superfici assentite e dell'uso legittimo (considerando inammissibile la richiesta di cambio d'uso).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'area urbana è pertinenziale dell'immobile identificato al NCEU Foglio 1048 Particella 1121 Subalterno 505

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

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T
Appartamento (assentito come Locale deposito) sito in zona "Fontana Candida" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'immobile è composto da ambiente con cucina a vista, un secondo ambiente, disimpegno ed un bagno. Ricade nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole". Mediocri i collegamenti pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1048, Part. 1121, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.700,00

Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del "segmento di mercato" cui appartiene l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo



studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar modo dai dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.

- Immobili di riferimento: Offerta: locale magazzino allo stato grezzo con corte esterna. Il locale dispone di un bagno.. 85 mq. commerciali Pezzo €. 69.000,00

- Quotazione OMI - Anno 2023 - Semestre 2 - Fascia/zona: Suburbana/ FONTANA CANDIDA - Codice di zona: E170- Microzona 210 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.100 - Max €/mq 1.650 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.050 - Max €/mq 1.550 - Ville e Villini - Stato conservativo: Normale - Min €/mq. 1200 - Max €/mq 1750.

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: FONTANA CANDIDA- Abitazioni in stabili di 1° fascia - Min €/mq 1.264 - Max €/mq 1.869 - in stabili di 2° fascia - Min €/mq 1.079 - Max €/mq. 1.497 - Ville e Villini - Min €/mq 1.038 - Max €/mq. 1.587.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T
Corte esclusiva sita in zona "Fontana Candida" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. A servizio della particella 505. Ricade nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole". Mediocri i collegamenti pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1048, Part. 1248, Sub. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.900,00

Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del "segmento di mercato" cui appartiene l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar

modo dai dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.

- Immobile di riferimento: Offerta: locale magazzino allo stato grezzo con corte esterna. Il locale dispone di un bagno. 85 mq. commerciali Pezzo €. 69.000,00

- Quotazione OMI - Anno 2023 - Semestre 2 - Fascia/zona: Suburbana/ FONTANA CANDIDA - Codice di zona: E170- Microzona 210 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.100 - Max €/mq 1.650 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.050 - Max €/mq 1.550 - Ville e Villini - Stato conservativo: Normale - Min €/mq. 1200 - Max €/mq 1750.

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: FONTANA CANDIDA- Abitazioni in stabili di 1° fascia - Min €/mq 1.264 - Max €/mq 1.869 - in stabili di 2° fascia - Min €/mq 1.079 - Max €/mq. 1.497 - Ville e Villini - Min €/mq 1.038 - Max €/mq. 1.587.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 43,00 mq | 900,00 €/mq | € 38.700,00 | 100,00% | € 38.700,00 |
| Bene N° 2 - Area urbana Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | 105,00 mq | 180,00 €/mq | € 18.900,00 | 100,00% | € 18.900,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 57.600,00 |

Valore di stima: € 57.600,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 6000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e Rimessa in Pristino | 8000,00 | € |

Valore finale di stima: € 43.600,00



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 23/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romeo Teresa



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T
Appartamento (assentito come Locale deposito) sito in zona "Fontana Candida" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'immobile è composto da ambiente con cucina a vista, un secondo ambiente, disimpegno ed un bagno. Ricade nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole". Mediocri i collegamenti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1048, Part. 1121, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole", regolato dagli articoli 68 e 74 delle NTA del PRG. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale). I progetti d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio". Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi dell'insediamento Storico Diffuso" del PTPR e nelle Aree tutelate per legge, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in "Protezione Ambiti-Punti-Linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto".
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T
Corte esclusiva sita in zona "Fontana Candida" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. A servizio della particella 505. Ricade nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole". Mediocri i collegamenti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1048, Part. 1248, Sub. 1, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole", regolato dagli articoli 68 e 74 delle NTA del PRG. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale). I progetti d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio". Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi dell'insediamento Storico Diffuso" del PTPR e nelle Aree tutelate per legge, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in "Protezione Ambiti-Punti-Linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto".

ASTE
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta: € 43.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 486/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.600,00

| Bene N° 1 - Magazzino | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1048, Part. 1121, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A4 | Superficie | 43,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione. | | |
| Descrizione: | Appartamento (assentito come Locale deposito) sito in zona "Fontana Candida" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'immobile è composto da ambiente con cucina a vista, un secondo ambiente, disimpegno ed un bagno. Ricade nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole". Mediocri i collegamenti pubblici. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 2 - Area urbana | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Ciaculli, 55 , interno A, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1048, Part. 1248, Sub. 1, Categoria F1 | Superficie | 105,00 mq |
| Stato conservativo: | L'area versa in stato di abbandono. | | |
| Descrizione: | Corte esclusiva sita in zona "Fontana Candida" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. A servizio della particella 505. Ricade nel "Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole". Mediocri i collegamenti pubblici. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma 1 il 05/10/2009
Reg. gen. 129356 - Reg. part. 36422
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: PRIVITERA ANTONINO
Data: 30/09/2009
N° repertorio: 45534
N° raccolta: 28054

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 18/05/2023
Reg. gen. 62075 - Reg. part. 45180
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CIACULLI, 55 , INTERNO A, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma 1 il 05/10/2009
Reg. gen. 129356 - Reg. part. 36422
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: PRIVITERA ANTONINO
Data: 30/09/2009
N° repertorio: 45534
N° raccolta: 28054

Trascrizioni



• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 18/05/2023

Reg. gen. 62075 - Reg. part. 45180

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

