

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Colletti Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 684/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
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.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 684/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.029,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 19/03/2025, il sottoscritto Arch. Colletti Stefania, con studio in Via Maurice Ravel, 347 - 00124 - Roma (RM), email archstefaniacolletti@gmail.com, PEC s.colletti@pec.archrm.it, Fax 06 50 91 82 47, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Edoardo Gatti n. 131 (catastalmente 185), piano Terra

Trattasi di casa unifamiliare sita ad Ostia Antica, zona periferica del X° (ex 13°) Municipio del Comune di Roma nella zona denominata "Le Saline".

Il bene è localizzato su strada tranquilla in zona residenziale distante dai servizi circa 2,1 km e localizzati principalmente nel centro di Ostia antica; La zona è servita da mezzi pubblici che collegano l'area con Ostia antica e Via dei Romagnoli, arteria di collegamento con Ostia centro e Roma centro. La fermata di autobus più vicina dista circa 300 metri.

Si accede alla proprietà dal civico 131 transitando su area comune con altro immobile.

L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è così composto: ingresso, disimpegno, soggiorno con camino, tre camere, tre bagni e due cucine .o n°(all.1 e 2)

La possibilità di parcheggio è limitata ed il bene non ha un'area pertinenziale esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/09/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Andrea Cutellè

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Edoardo Gatti n. 131 (catastalmente 185), piano Terra

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In allegato il titolo di provenienza.(all.8)

CONFINI

L'immobile confina con: ad Est ed Sud con la corte comune, ad Ovest con la pista ciclabile ed a Nord con la particella attigua n.3214 del foglio 1068.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,91 mq	169,54 mq	1	169,54 mq	2,65 m	Terra
Cortile	51,84 mq	51,84 mq	0,18	9,33 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				178,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,87 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state ricavate da rilievo diretto (all.1 e 2);

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 21/10/1998 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 901, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.492,56 Piano T
Dal 21/06/2005 al 11/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1440, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.492,56
Dal 11/07/2006 al 10/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1440, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.492,56 Piano T
Dal 10/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1440, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.492,56
Dal 09/11/2015 al 16/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1440, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 181 mq Rendita € 1.492,56 Piano T

I titolari catastali sono quelli reali (all.4)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	1068	1440		6	A7	5	8,5 vani	181 mq	1492,56 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale(all.5): in sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna
- modifiche di prospetto

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere;

STATO CONSERVATIVO

L'immobile unitamente agli spazi esterni necessita di manutenzione ed è da considerarsi "da ristrutturare".(all.2)

PARTI COMUNI

Nel titolo di provenienza viene indicata come bene comune la corte circostante; dalle visure catastali- elaborato planimetrico- la corte è indicata come "bene comune non censibile" (BCNC) ed i dati catastali sono: fg 1068, part. 901 sub 501 (ex sub 1).(all.11 e 14)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sull'appartamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di costruzione unifamiliare di un solo livello, realizzato nel 1985 con strutture portanti in muratura, e tamponature perimetrali a cassetta, con i solai misti e realizzati con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. La copertura è piana a terrazza non praticabile.

Il bene si trova in stato di ristrutturazione interna non completata che ha riguardato soprattutto i servizi igienici ed è stato diviso in due unità immobiliari;

L'immobile gode di tutte e quattro le esposizioni e l'altezza interna utile è di circa ml 2,66.

Le pareti esterne sono intonacate ed in parte tinteggiate in cattivo stato manutentivo mentre quelle interne sono rifinite ad intonaco tinteggiato in discreto stato manutentivo con macchie di umidità di risalita in qualche punto; i soffitti sono tinteggiati ma sono in cattivo stato manutentivo con macchie di umidità sparse; la pavimentazione interna è prevalentemente in graniglia (40x40) con cromature diverse mentre sul resto della superficie, sopra la graniglia, è stato posato un laminato.

Gli infissi esterni ,dotati di soglie in marmo, sono in parte in legno mono vetro in discreto stato manutentivo, completi di zanzariere e persiane in ferro con serrature, in parte in alluminio con doppio vetro in buono stato manutentivo che riguardano le finestre dei bagni che affacciano sul lato Nord ed Est; le finestre che affacciano sul lato Nord al posto delle persiane sono dotate di grate.

Le porte sono in legno in buone condizioni di manutenzione.

gli impianti in dotazione sono:

- impianto idrico-sanitario per due cucine e tre bagni di cui due dotati di doccia e l'altro anche di vasca, ma sono tutti incompleti di lavabi; due di essi hanno anche l' attacco per la lavatrice.

- impianto elettrico sottotraccia che si trova da completare nei bagni ristrutturati. Le due unità hanno due quadri elettrici distinti.

- impianto termico a gas con radiatori in alluminio come terminali, il tutto incompleto in quanto mancano le caldaie: vi sono predisposti gli attacchi con relativa nicchia esterna per l'unità più piccola mentre per l'altra unità gli attacchi sono stati posizionati sul prospetto Nord invadendo il terreno confinante con gabbiotto in muratura abusivo.

- nel soggiorno è presente un camino in muratura.

il bene non gode di accesso diretto dalla strada nè di spazio esterno esclusivo ma di corte comune con la particella 901 con cui condivide il cancello d'ingresso civico 131.

Grazie alla sua struttura, la proprietà si presta perfettamente a essere divisa in due abitazioni con ingressi separati .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1976 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Atto di Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/1976	17431	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/05/1982	25972	
Dal 21/06/2005 al 11/07/2006	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.

		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
		Roma 7	09/03/2006	27
				133
Dal 11/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Notaio Fernando Misiti	11/07/2006	4672
				1974
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In allegato l'atto di provenienza (all.8) oltre all'atto di affrancazione (all.9) con relativa trascrizione (all.15) e la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità da parte di *** (all.16)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 05/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 15/10/2018
Reg. gen. 117876 - Reg. part. 21783
Importo: € 274.706,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 17/07/2024
Reg. gen. 89730 - Reg. part. 67482
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Formalità come da visura CC.RR.II.(all.3)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG del Comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo " Città da ristrutturare" e all'interno della componente "individuazione di nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" (all.12). Per le Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento agli art. 51,52 e 55.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 costruito nel 1985 senza titolo edilizio e successivamente con domanda di sanatoria del 24/02/1995 prot. 31032 è stata rilasciata dal Comune di Roma la concessione in sanatoria n. 141772. (all.7)

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (concessione in sanatoria).

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- la chiusura di una porta nel tentativo di dividere il bene in due unità immobiliari;
- diversa distribuzione interna
- modifica di prospetto: spostamento di finestra sul lato Ovest ed apertura di tre finestre sul lato Nord
- tettoia esterna in travetti e laterizi con struttura di sostegno in metallo sul lato Sud
- modifica di prospetto : n.2 tettoie con struttura in legno sul lato Est.
- locale termico insistente su proprietà confinante

In merito agli impianti si sono riscontrati in stato di rifacimento e quindi incompleti.

Si evidenzia che le ragioni del credito sono del 2010 (mutuo azionato) e quindi non vi è possibilità di beneficiare della sanatoria ex art. 40 L. 47/85;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Edoardo Gatti n. 131 (catastalmente 185), piano Terra
Trattasi di casa unifamiliare sita ad Ostia Antica, zona periferica del X° (ex 13°) Municipio del Comune di Roma nella zona denominata "Le Saline". Il bene è localizzato su strada tranquilla in zona residenziale distante dai servizi circa 2,1 km e localizzati principalmente nel centro di Ostia antica; La zona è servita da mezzi pubblici che collegano l'area con Ostia antica e Via dei Romagnoli, arteria di collegamento con Ostia centro e Roma centro. La fermata di autobus più vicina dista circa 300 metri. Si accede alla proprietà dal civico 131 transitando su area comune con altro immobile. L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è così composto: ingresso, disimpegno, soggiorno con camino, tre camere, tre bagni e due cucine .o n°(all.1 e 2) La possibilità di parcheggio è limitata ed il bene non ha un'area pertinenziale esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1440, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 217.148,18

Per la stima si è utilizzato il Metodo del Valore di Mercato inteso secondo la definizione EVS 2025, ovvero il prezzo stimato al quale l'immobile verrebbe scambiato alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore consapevoli e non obbligati, in una transazione equa e trasparente.

Si è scelto inoltre la stima immobiliare integrata secondo EVS 2025, che combina il Market Comparison Approach (MCA) con i Valori OMI del 1° semestre 2025 .

Secondo le indagini di mercato effettuate sulle principali piattaforme telematiche (immobiliare.it,

idealista...) per questa zona (Ostia Antica) si sono individuati i seguenti annunci di vendita di immobili in buono stato, simili per tipologia, metratura e posizione al bene pignorato (all.13):

- immobiliare.it rif.40/25 del 04/11/2025: Villa bifamiliare in Via Bartolomeo Nogara, di mq 190 in buono stato a € 390.000 = €/mq 1561

- Immobiliare.it rif:EK-106877193 del 04/11/2025: Villetta plurifamiliare a Via Luigi Biondi n.15g di mq 162,5 in buono stato a € 290.000 = €/mq 1.785

- Eupa Immobiliare rif:0000 del 04/11/2025: Villa bifamiliare in Via Giorgio Denis di mq 200 in buono stato a € 339.000 = 1695 €/mq

da cui si ricava un valore di mercato medio pari a :

$(1561+1785+1695)/3 = \text{€/mq } 1680,33$ che rappresenta il valore medio al mq secondo i valori di vendita pubblicati (all. 13);

si deve perciò tener conto della scontistica prevista dalla chiusura delle trattative di vendita, per cui si riduce del 10% il valore medio di pubblicità:

$\text{€/mq } 1680,33 \times 0,90 = \text{€/mq } 1512,29$ che rappresenta il Valore di Mercato secondo il Market Comparison Approach (MCA).

Secondo l'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, per questa zona -Ostia Antica- e per la tipologia Ville e Villini in stato conservativo" normale" si indica un valore di mercato che oscilla tra un minimo di € 1800/mq ed un massimo di € 2700/mq (all.13); Si considera il valore medio per cui:

$(1800+2700)/2 = \text{€ } 2250$ che rappresenta il Valore di Mercato medio secondo i parametri OMI.

Per la sintesi finale si applica una ponderazione come previsto dagli EVS 2025:

- MCA (principale): 70%

- OMI (supporto): 30%

Valore medio = $(1512,29 \times 0,70) + (2250 \times 0,30) = \text{€/mq } 1733,6$

A questo valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- 10% per l'anzianità dell'immobile che ha 40 anni ed in stato scadente;

- 10% per assenza di pertinenze esclusive (spazi esterni, porticati e posto auto)

- 10% per la ridotta altezza utile interna < 2,70 ml

- 10% per assenza di accesso esclusivo diretto dalla strada

+ 5% per quadrupla esposizione

+ 5% per la concentrazione su unico livello di tutta la superficie dell'immobile.

per cui il coefficiente totale da applicare sarà: $- 40\% + 10\% = -30\%$

$\text{€ } 1733,6 \times 0,70 = \text{€/mq } 1214$ (arrotondato) che rappresenta il valore medio finale

Inoltre si deve tener conto dei seguenti costi:

- € 2.500,00 per oneri professionali oltre oneri di legge per pratica edilizia in sanatoria ed aggiornamento catastale per sanare le modifiche di prospetto (spostamento di una finestra e la realizzazione di tre nuove finestre) e la diversa distribuzione interna.

- € 361,24 di diritti di segreteria relativi alla pratica edilizia presso il Comune di Roma (€ 291,24) e l'Agenzia delle Entrate (€70,00)

- € 1000,00 di sanzione edilizia

- € 1971,60 per costo di demolizione e smaltimento delle tre tettoie addossate al fabbricato che insistono sullo spazio comune e del locale caldaia che insiste sul lotto confinante (all.10)

Si evidenzia che le ragioni del credito sono del 2010 (mutuo azionato) e quindi non vi è possibilità di beneficiare della sanatoria ex art. 40 L. 47/85;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Edoardo Gatti n. 131 (catastalmente 185), piano Terra	178,87 mq	1.214,00 €/mq	€ 217.148,18	100,00%	€ 217.148,18
Valore di stima:					€ 217.148,18

Valore di stima: € 217.148,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.861,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di demolizione	1.971,00	€

Valore finale di stima: € 157.029,00

Si è utilizzato il metodo del Valore di Mercato secondo i requisiti degli European Valuation Standards 2025 (EVS 2025) ; si è considerato il Market comparison Approach (MCA) come metodo principale e Valori OMI come metodo di supporto:

- E' stato applicato un coefficiente di deprezzamento relativo allo stato uso e manutenzione.
- È stata rilevata la presenza di difformità edilizie e catastali suscettibili di regolarizzazione mediante sanatoria edilizia;

I costi tecnici e amministrativi necessari per la completa regolarizzazione (pari a circa € 3861,00) sono stati dedotti dal valore di stima.

Sono stati stimati gli oneri di demolizione delle opere abusive.

- E' stato applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% che include il rischio tecnico-amministrativo per il rilascio della conformità urbanistica definitiva .

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo fotografico-localizzazione
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure CC.RR.II
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Estratti di mappa
- ✓ N° 7 Concessione edilizia
- ✓ N° 8 Atto di provenienza
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Titolo di Affrancazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Computo metrico estimativo (Aggiornamento al 06/11/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visura urbanistica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Riferimenti di stima (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visura catstale sub 501 BCNC (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Trascrizione titolo Affrancazione (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Trascrizione accettazione tacita dell'eredità (Aggiornamento al 14/03/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Edoardo Gatti n. 131 (catastalmente 185), piano Terra Trattasi di casa unifamiliare sita ad Ostia Antica, zona periferica del X° (ex 13°) Municipio del Comune di Roma nella zona denominata "Le Saline". Il bene è localizzato su strada tranquilla in zona residenziale distante dai servizi circa 2,1 km e localizzati principalmente nel centro di Ostia antica; La zona è servita da mezzi pubblici che collegano l'area con Ostia antica e Via dei Romagnoli, arteria di collegamento con Ostia centro e Roma centro. La fermata di autobus più vicina dista circa 300 metri. Si accede alla proprietà dal civico 131 transitando su area comune con altro immobile. L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è così composto: ingresso, disimpegno, soggiorno con camino, tre camere, tre bagni e due cucine. n°(all.1 e 2) La possibilità di parcheggio è limitata ed il bene non ha un'area pertinenziale esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1440, Zc. 6, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo " Città da ristrutturare" e all'interno della componente "individuazione di nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" (all.12). Per le Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento agli art. 51,52 e 55.

Prezzo base d'asta: € 157.029,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.029,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Edoardo Gatti n. 131 (catastalmente 185), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1440, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	178,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile unitamente agli spazi esterni necessita di manutenzione ed è da considerarsi "da ristrutturare".(all.2)		
Descrizione:	Trattasi di casa unifamiliare sita ad Ostia Antica, zona periferica del X° (ex 13°) Municipio del Comune di Roma nella zona denominata "Le Saline". Il bene è localizzato su strada tranquilla in zona residenziale distante dai servizi circa 2,1 km e localizzati principalmente nel centro di Ostia antica; La zona è servita da mezzi pubblici che collegano l'area con Ostia antica e Via dei Romagnoli, arteria di collegamento con Ostia centro e Roma centro. La fermata di autobus più vicina dista circa 300 metri. Si accede alla proprietà dal civico 131 transitando su area comune con altro immobile. L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è così composto: ingresso, disimpegno, soggiorno con camino, tre camere, tre bagni e due cucine. n°(all.1 e 2) La possibilità di parcheggio è limitata ed il bene non ha un'area pertinenziale esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 15/10/2018
Reg. gen. 117876 - Reg. part. 21783
Importo: € 274.706,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 17/07/2024
Reg. gen. 89730 - Reg. part. 67482
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****