
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Crivelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare **870/2022** del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
PATTI.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 870/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.830,00	16

INCARICO

All'udienza del 22/02/2023, il sottoscritto Ing. Crivelli Stefano, con studio in Via Del Tavolato, 39 - 00178 - Roma (RM), email ing.crivelli@gmail.com, PEC ing.crivelli@pec.ording.roma.it, Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. , accettando l'incarico e prestando giuramento.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene - **Appartamento** in Roma (RM), Via Prato Corazza n. 50, posto al Piano Primo, riportato in catasto fabbricati al Foglio 10, Particella 397, Sub. 502, Zona Censuaria 6, Cat. A/7, Cl. 4, vani 6,5, Rendita Catastale € 973,52.

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Prato Corazza n. 50. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Cesano/Via di Baccanello). Il Fabbricato è composto da tre piani fuori terra.

L'Appartamento (al Piano Primo) è identificato al Foglio 10, Particella 397, Sub. 502 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere, cameretta, ripostiglio, cucina, due bagni e balcone.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene - **Appartamento** in Roma (RM), Via Prato Corazza n. 50, posto al Piano Primo, riportato in catasto fabbricati al Foglio 10, Particella 397, Sub. 502, Zona Censuaria 6, Cat. A/7, Cl. 4, vani 6,5, Rendita Catastale € 973,52.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente Certificato Notarile attestante risultanze visure catastali e registri immobiliari (All. 06).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1).

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1).

Vedere Visure Catastali (All. 03) e Certificato Notarile (All. 06).

CONFINI

L'Appartamento confina con vano scala e corte comune su più lati.

CONSISTENZA

Appartamento A/3	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,80 mq	1,00	142,80 mq	2,85 ml ca	I
Balcone	5,00 mq	0,25	1,25 mq	/	I
Totale superficie convenzionale:			144,05 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Vedere le allegate Planimetrie (All. 04) utilizzate per il calcolo della superficie attraverso riscontri metrici eseguiti a campione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2009	[REDACTED] per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 397, Sub. 502
Dal 15/12/2003 al 10/12/2009	[REDACTED] per 1/2 [REDACTED] per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 397, Sub. 502
Dal 08/04/1992 al 15/12/2003	[REDACTED] per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 397, Sub. 502
Dal 31/07/1990 al 08/04/1992	[REDACTED] per 1/2 [REDACTED] per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 397, Sub. 502
Dal 19/01/1982 al 31/07/1990	[REDACTED] per 1/2 [REDACTED] per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 397, Sub. 502

Data	Nota	Dati catastali
09/11/2015	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 397, Sub. 502
16/07/2004	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n. RM0553952 in atti dal 16/07/2004 (n. 47978.1/2004)	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 397, Sub. 502
30/04/2003	VARIAZIONE ESATT.RAPPR.GRAF. del 30/04/2003 Pratica n. 479845 in atti dal 30/04/2003 CLASS.PROT.307/82 (n. 21663.1/2003)	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 397, Sub. 502
30/04/2003	(ALTRE) del 19/01/1982 Pratica n. 479845 in atti dal 30/04/2003 RIPRESENTAZIONE PER ALLINEAMENTO (n. 307.1/1982)	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 397, Sub. 502

Vedere Allegati: All. 03 (Visure Storiche) ed All. 06 (Relazione Notarile).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
Appartamento	10	397	502	6	A/7	4	6,5 Vani	151 mq	973,52 €	I

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale per frazionamento dell'immobile originario e variata distribuzione interna.

Vedere All. 04 (Documentazione Immobile).

PATTI

/

STATO CONSERVATIVO

L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnala la presenza di condensa e pregresse infiltrazioni. Il Fabbricato necessita di opere di ristrutturazione delle facciate.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

PARTI COMUNI

Le Parti Comuni (per quanto riferito dall'Esecutato) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato, dall'androne e dal corpo scala.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

/

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Prato Corazza n. 50. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Cesano/Via di Baccanello). Il Fabbricato è composto da tre piani fuori terra.

L'Appartamento (al Piano Primo) è identificato al Foglio 10, Particella 397, Sub. 502 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere, cameretta, ripostiglio, cucina, due bagni e balcone.

Le pavimentazioni sono in pietra naturale (materiale ceramico nei servizi); le pareti sono rivestite in tinta (con rivestimenti in materiale ceramico nei servizi). Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio e vetro semplice con avvolgibili. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas, impianto idrico, impianto di riscaldamento (con produzione di acqua calda sanitaria), impianto di climatizzazione (presso due stanze): di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Appartamento è occupato dall'Esecutato.

Vedere All. 01 (Ispezioni) ed All. 06 (Relazione Notarile).

PROVENIENZE VENTENNALI

Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, per quanto indicato nella Relazione Notarile (e riportato nella Visura Storica) ed alle successive Visure Ipotecarie, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, stante l'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità trascritta con Nota in data 27/11/2023 al numero 105820 di formalità..

Periodo	Proprietà
Dal 07/12/2010	██████████ per 1/1
Dal 15/12/2003 al 07/12/2010	██████████ per 1/2 ██████████ per 1/2
Dal 08/04/1992 al 15/12/2003	████████████████████ per 1/1
Dal 31/07/1990 al 08/04/1992	██████████ per 1/2 ██████████ per 1/2

Vedere All. 03 (Visure Catastali) e All. 06 (Relazione Notarile).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riporta la risultanza delle Ispezioni (in grassetto sottolineato le Formalità Pregiudizievoli).

1. ISCRIZIONE del 20/12/2003 - Registro Particolare 31189 Registro Generale 113297

Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 91095 del 15/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 23598 del 14/12/2023

2. TRASCRIZIONE del 20/12/2003 - Registro Particolare 73837 Registro Generale 113300

Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 91094/11362 del 15/12/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 24/10/2008 - Registro Particolare 26802 Registro Generale 137351

Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 287481 del 09/10/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7121 del 22/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 15/03/2012 - Registro Particolare 20236 Registro Generale 27468

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4041/9990 del 07/12/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 10/08/2022 - Registro Particolare 80209 Registro Generale 113239

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 24051 del 22/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 27/11/2023 - Registro Particolare 105820 Registro Generale 143485

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 21954/2023 del 31/10/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. ISCRIZIONE del 14/12/2023 - Registro Particolare 23598 Registro Generale 151872

Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 91095 del 15/12/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31189 del 2003 (Punto 1)

Vedere All. 01 (Ispezioni) ed All. 06 (Relazione Notarile).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B_APP-O / [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] - Piano Particolareggiato n.1-Cesano.

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto desunto dall'Atto di Compravendita (All. 02) il Fabbricato di cui è porzione il bene è stato realizzato abusivamente e successivamente è stata presentata Domanda di Sanatoria Prot. n. 45871 del 20/03/1986 presso il Comune di Roma.

Lo scrivente ha visionato il Fascicolo relativo alla suddetta Domanda rinvenendo la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 306086 del 16/10/2003 cui sono riferiti un Elaborato Grafico Progettuale ed un Certificato di Collaudo.

Si evidenzia che la concessione n.306086/2003, rilasciata ai sensi della legge 47/85, è riferita all'appartamento nello stato in cui si trovava al momento dell'istanza presentata, ovvero un unico appartamento ai piani primo e secondo, della superficie residenziale di mq. 239,67 e mq.50,06 di superficie non residenziale (balcone e terrazzo).

L'elaborato Grafico di cui al titolo edilizio originario corrisponde quindi sostanzialmente alla Planimetria di Impianto ma non alla Planimetria Catastale Attuale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale per frazionamento dell'immobile originario e variata distribuzione interna.

Quanto esposto è basato sulla Documentazione fornita dalla Pubblica Amministrazione; nulla si risponde su eventuale ulteriore Documentazione non prodotta dagli Organi competenti.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile).

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 / distribuzione gas.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Stima oneri per Lavori

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas, impianto idrico, impianto di riscaldamento (con produzione di acqua calda sanitaria), impianto di climatizzazione (presso due stanze): di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

E' plausibile stimare (in base ai correnti prezzi di mercato) una cifra per l'ottenimento delle certificazioni e la sistemazione degli impianti pari a circa € 10.000,00.

Avendo considerato l'obsolescenza dell'unità immobiliare nella stima del prezzo al metro quadrato, il futuro acquirente dovrà comunque tener conto delle spese per l'ammodernamento dell'Unità Immobiliare.

Stima oneri per regolarizzazione

Si rilevano le seguenti criticità:

- Stato dei luoghi difforme dal titolo edilizio e dalla Planimetria di Attualità Catastale;
- Assenza Certificato di Agibilità;
- Assenza APE.

Al fine di regolarizzare la difformità si prevede:

- SCIA in sanatoria (per frazionamento e variata distribuzione interna) e relativi oneri catastali;
- Certificato di Agibilità;
- Redazione APE.

Si ritiene di dover approntare un importo per la suddetta attività tecnica, per la quale si ritiene congruo un costo (ai correnti prezzi di mercato) di circa € 20.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Esecutato, durante il sopralluogo, ha dichiarato che per il Fabbricato:

- non è costituito Condominio;
- è presente un unico contatore di acqua le cui spese vengono ripartite tra i tre Appartamenti;
- la pulizia delle scale viene eseguita dai proprietari dei tre appartamenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene - Appartamento in Roma (RM), Via Prato Corazza n. 50, posto al Piano Primo, riportato in catasto fabbricati al Foglio 10, Particella 397, Sub. 502, Zona Censuaria 6, Cat. A/7, Cl. 4, vani 6,5, Rendita Catastale € 973,52.

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Prato Corazza n. 50. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Cesano/Via di Baccanello). Il Fabbricato è composto da tre piani fuori terra.

L'Appartamento (al Piano Primo) è identificato al Foglio 10, Particella 397, Sub. 502 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere, cameretta, ripostiglio, cucina, due bagni e balcone.

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

Identificativo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€/mq)	Quota in vendita	Totale
Appartamento	144,05	1.240,00 €	178.622,00 €	100,00%	178.622,00 €
Valore di stima:					178.622,00 €

Valore di stima: € **178.622,00**

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15	%

121.828,70 €

Valore finale di stima: € 121.828,70 arrotondato a € **121.830,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti "variabili": ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici, situazione del mercato.

L'analisi delle suddette "variabili" è stata eseguita attribuendo all'immobile il cosiddetto "Coefficiente di Merito" di cui alla tabella TCM 3.1.1 della Agenzia delle Entrate (Aggiornamento del 2008), rilevando i valori dei coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e calcolandone la somma. Il suddetto metodo rappresenta un sistema di valutazione empirico e non definito da una norma specifica e si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate, pertanto costituisce una mera guida per la determinazione del valore reale degli immobili: i valori così determinati sono soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una diversa percezione del valore.

Tutti i suddetti elementi (assieme 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), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il calcolo sono stati applicati i valori medi indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma (I Semestre 2023, attualmente ultimi disponibili), con riferimento alla zona di appartenenza dell'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Suburbana/CESANO (VIA DI BACCANELLO)
 Codice zona: E77
 Microzona: 187
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1750	L	6	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	5,5	8	L
Ville e Villini	Normale	1150	1700	L	5,5	8	L

Tabella TCM 3.1.1 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili

FATTORI POSIZIONALI		
	+	-
Posizione relativa alla zona OMI		
Normale	X	
Ricercata		
Degradata		
Servizi pubblici		
Vicini		
Lontani	X	
Assenti		
Trasporti pubblici		
Vicini	0,5	
Lontani		
Assenti		
Servizi commerciali		
Vicini		
Lontani	X	
Assenti		
Verde pubblico		
Vicino		
Lontano	X	
Assente		
Dotazione di parcheggi		
Normale	X	
Scarsa		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio		
	+	-
Stato conservativo		
In costruzione		
Nuovo		
Realizzato da 5 anni		
Realizzato da 5 ÷ 10 anni		
Realizzato da 10 ÷ 15 anni		
Realizzato da 15 ÷ 20 anni		
Realizzato da 20 ÷ 30 anni		
Realizzato da oltre 30 anni		10,0
Livello manutentivo complessivo		
Normale		
Nuovo / Ristrutturato / Buono		
Scadente		3,0
Finiture		
Normali	X	
Distintive		
Economiche		
Caratteristiche architettoniche		
Normali	X	
Distintive		
Prestigiose		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità		
	+	-
Livello manutentivo complessivo		
Normale		
Buono	1,0	
Scadente		
Finiture		
Normali	X	
Distintive		
Economiche		
Caratteristiche architettoniche		
Normali	X	
Distintive		
Prestigiose		
Piano (nel caso di condominio)		
Terra		
Terra con giardino		
Mezzanino	X	
Ultimo		
Attico		
N. piani interni		
1	1,0	
2		
3		
più di 3		
Bagni e Servizi		
Bagni		0,3
Servizio giorno		
Lavanderia		
Ripostiglio	0,1	
Vista esterna		
Normale	X	
Di pregio		
Scadente		
Esposizione		
Normale	X	
Buona		
Scadente		
Luminosità		
Normale	X	
Buona		
Eccellente		
Scarsa		
Impianti		
Economici		1,0
Normale		
Buoni		
Ottimi		
Di lusso		

Pertinenze Comuni		
Normali	X	
Distintive		
Scarse		
Androne		
Normale	X	
Distintivo		
Prospicenza		
Normale		
Di pregio		
Degradata		0,5
Sicurezza		
Normale	X	
Portierato		
Vigilanza		
Ascensore		
Presente		
Assente		0,5
Nr. Unità nel fabbricato		
1		
2		
da 3 a 9	X	
da 9 a 18		
da 18 a 45		
oltre 45		
Piani fuori terra		
1		
2		
oltre 2 (fattore x piano)		0,3
Destinazione prevalente del fabbricato		
Residenziale	X	
Commerciale		

Spazi interni		
Normali	X	
Spaziosi		
Ridotti		
Distribuzione interna		
Normale	X	
Accurata		
Approssimativa		

COSTRUTTORE		
	+	-
Storia		
Normale	X	
Recente		
Consolidata		
Struttura Aziendale		
Normale	X	
Strutturata		
Appaltatrice		
Progettazione		
Nessuna		
Normale	X	
Curata		
Premium		
Posizionamento del costruttore		
Normale	X	
Alto		
Premium		
Totale Parziali		
	2,6	15,6
TOTALE GENERALE		
		-13,0

Cat. A/7 (Ville e Villini)	
Valore Minimo (€/Mq)	1.150,00 €
Valore Massimo (€/Mq)	1.700,00 €
Valore Medio (€/Mq)	1.425,00 €

Valore Immobile	
Valore Medio (€/Mq)	1.425,00 €
Fattore	-13,00
Valore	1.239,75 €
Arrotondato	1.240,00 €

Si sono applicati i seguenti deprezzamenti:

- Oneri per lavori;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica;
- Rischio assunto per mancata garanzia: lo scrivente propone all'Ill.mo Giudice di applicare al prezzo base d'asta una riduzione pari al 15% (in relazione alle criticità riscontrate in riferimento alla legittimità urbanistico/edilizia).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 11/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Crivelli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Ispezioni
2. Atto di Provenienza
3. Visure Storiche
4. Documenti Immobile
5. Elaborati Fotografici
6. Relazione Notarile
7. Bozza Perizia
8. Perizia Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene - **Appartamento** in Roma (RM), Via Prato Corazza n. 50, posto al Piano Primo, riportato in catasto fabbricati al Foglio 10, Particella 397, Sub. 502, Zona Censuaria 6, Cat. A/7, Cl. 4, vani 6,5, Rendita Catastale € 973,52.

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Prato Corazza n. 50. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Cesano/Via di Baccanello). Il Fabbricato è composto da tre piani fuori terra.

L'Appartamento (al Piano Primo) è identificato al Foglio 10, Particella 397, Sub. 502 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere, cameretta, ripostiglio, cucina, due bagni e balcone.

L'Appartamento confina con vano scala e corte comune su più lati.

L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnala la presenza di condensa e pregresse infiltrazioni. Il Fabbricato necessita di opere di ristrutturazione delle facciate.

Le Parti Comuni (per quanto riferito dall'Esecutato) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato, dall'androne e dal corpo scala.

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

████████████████████ (Proprietà 1/1)

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B_APP-O / [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] – Piano Particolareggiato n.1-Cesano.

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate.

Prezzo base d'asta: € 121.830,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 870/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.830,00

Bene - Appartamento	
Ubicazione:	Appartamento in Roma (RM), Via Prato Corazza n. 50, posto al Piano Primo, riportato in catasto fabbricati al Foglio 10, Particella 397, Sub. 502, Zona Censuaria 6, Cat. A/7, Cl. 4, vani 6,5, Rendita Catastale € 973,52.
Diritto reale:	██████████ (Proprietà 1/1)
Tipologia immobile:	Appartamento (Cat. A/7) Superficie 144,05 mq
Stato conservativo:	L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnala la presenza di condensa e pregresse infiltrazioni. Il Fabbricato necessita di opere di ristrutturazione delle facciate.
Descrizione:	<p>Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Prato Corazza n. 50. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Cesano/Via di Baccanello). Il Fabbricato è composto da tre piani fuori terra.</p> <p>L'Appartamento (al Piano Primo) è identificato al Foglio 10, Particella 397, Sub. 502 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere, cameretta, ripostiglio, cucina, due bagni e balcone.</p> <p>L'Appartamento confina con vano scala e corte comune su più lati.</p> <p>Le Parti Comuni (per quanto riferito dall'Esecutato) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato, dall'androne e dal corpo scala.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI (Vedere Relazione Notarile)
Stato di occupazione:	L'Appartamento è occupato dall'Esecutato.