

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. dell'arch. Andrea Rossetti - Esecuz. Immobiliare **R.G.E. 377/2023**

promossa da:

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



**APPARTAMENTI USO RESIDENZIALE CON POSTI AUTO SCOPERTI
(N. 2 LOTTI DI VENDITA)
ROMA, VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9**



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarietà	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	12
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarietà	15
Confini.....	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	20
Patti.....	23
Stato conservativo	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità.....	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali	33
Stima / Formazione lotti	34
Riepilogo bando d'asta.....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 377/2023 del R.G.E.....	41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	41
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 97.000,00	41



INCARICO

Con provvedimento del 26/09/2023, il sottoscritto arch. Andrea Rossetti, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email an.rossetti@awn.it; archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 27/09/2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono:

LOTTO 1:

- **Bene N° 1** - Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9, lotto Z2, scala B, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, interno 10, piano PT

LOTTO 2:

- **Bene N° 1** - Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, scala B, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, interno 11, piano PT

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Roma, Municipio VI, nell'area urbana denominata Nuova Ponte di Nona (zona Z.X - LUNGHEZZA) - e precisamente in via Jean Emile Baudot n. 9.

Il quartiere sorge a ridosso dell'Autostrada A24, immediatamente al di fuori del Grande Raccordo Anulare, in prossimità della via del Ponte di Nona, tra via Prenestina e via Collatina.

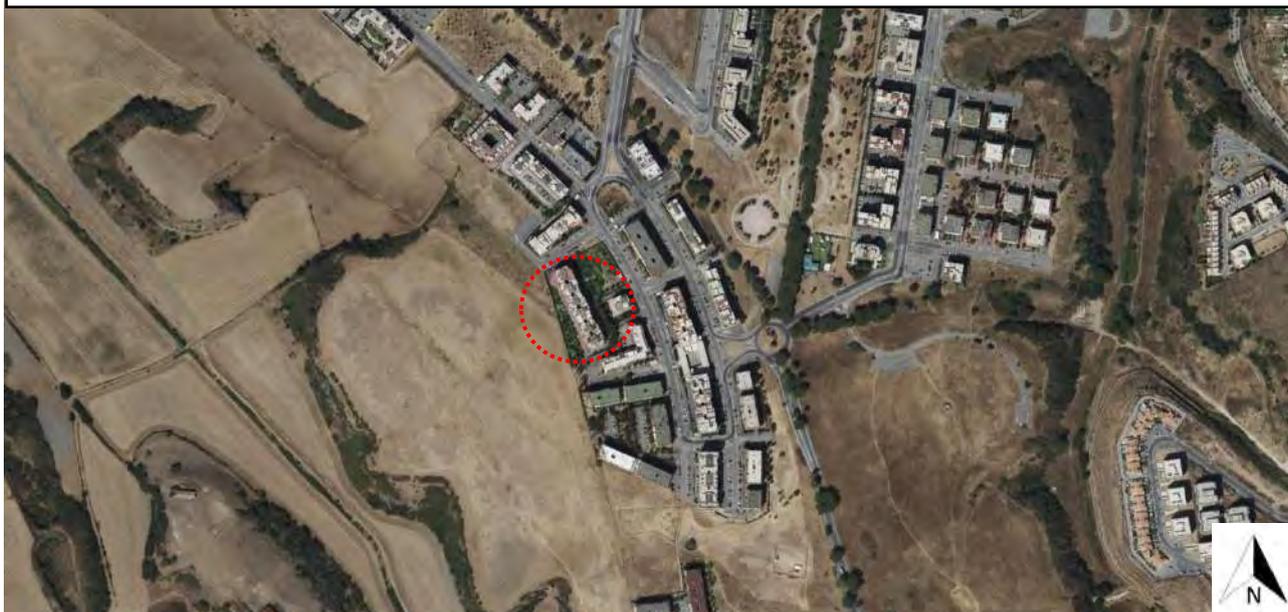
L'area in cui ricadono gli immobili è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite le vie Collatina e Prenestina. La zona è collegata con la linea bus 314 (largo Preneste), 075 (stazione metro B Ponte Mammolo), 055 (stazione metro C Grotte Celoni), 555 (stazione Ponte di Nona fr2 e stazione metro C Borghesiana). In via Forlanini è presente la fermata del treno fr2 Roma - Tivoli, che consente il collegamento con la stazione Tiburtina.

La zona confina:

- a nord con la zona Z. VI Settecamini ed il comune di Guidonia Montecelio;
- a nord-est con la zona Z. XI San Vittorino;
- a sud con la zona Z. XIV Borghesiana;
- a ovest con la zona Z. IX Acqua Vergine.



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - mappa Google Earth



VISTA TRIDIMENSIONALE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - mappa Google Earth



I beni pignorati si trovano all'interno di un complesso immobiliare con accesso da via Jean Emile Baudot nn. 9 - 15, accessibile mediante due cancelli carrabili e uno pedonale.

Il fabbricato, con destinazione prevalentemente residenziale, è caratterizzato da un discreto stato di conservazione e manutenzione. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra. Al piano seminterrato si trovano le cantine, i box e i posti auto, al piano terra si trovano gli androni con i corpi scala e i posti auto *a raso*. Al piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano si trovano gli appartamenti, mentre al sesto piano si trovano i lavatoi/stenditoi e le terrazze private.



VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

INGRESSO FABBRICATO - SCALA B



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9, lotto Z2, scala B, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, interno 10, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

- **Bene N° 1** - Appartamento distinto con il numero 1 (sc B) confinante con: vano scala, appartamento interno 2 della scala B, appartamento interno 1 della scala A, salvo altri.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto distinto con il numero 10 confinante con: spazio di manovra, posto auto interno 11, posto auto interno 9, salvo altri.

CONSISTENZA

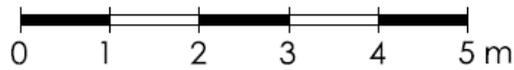
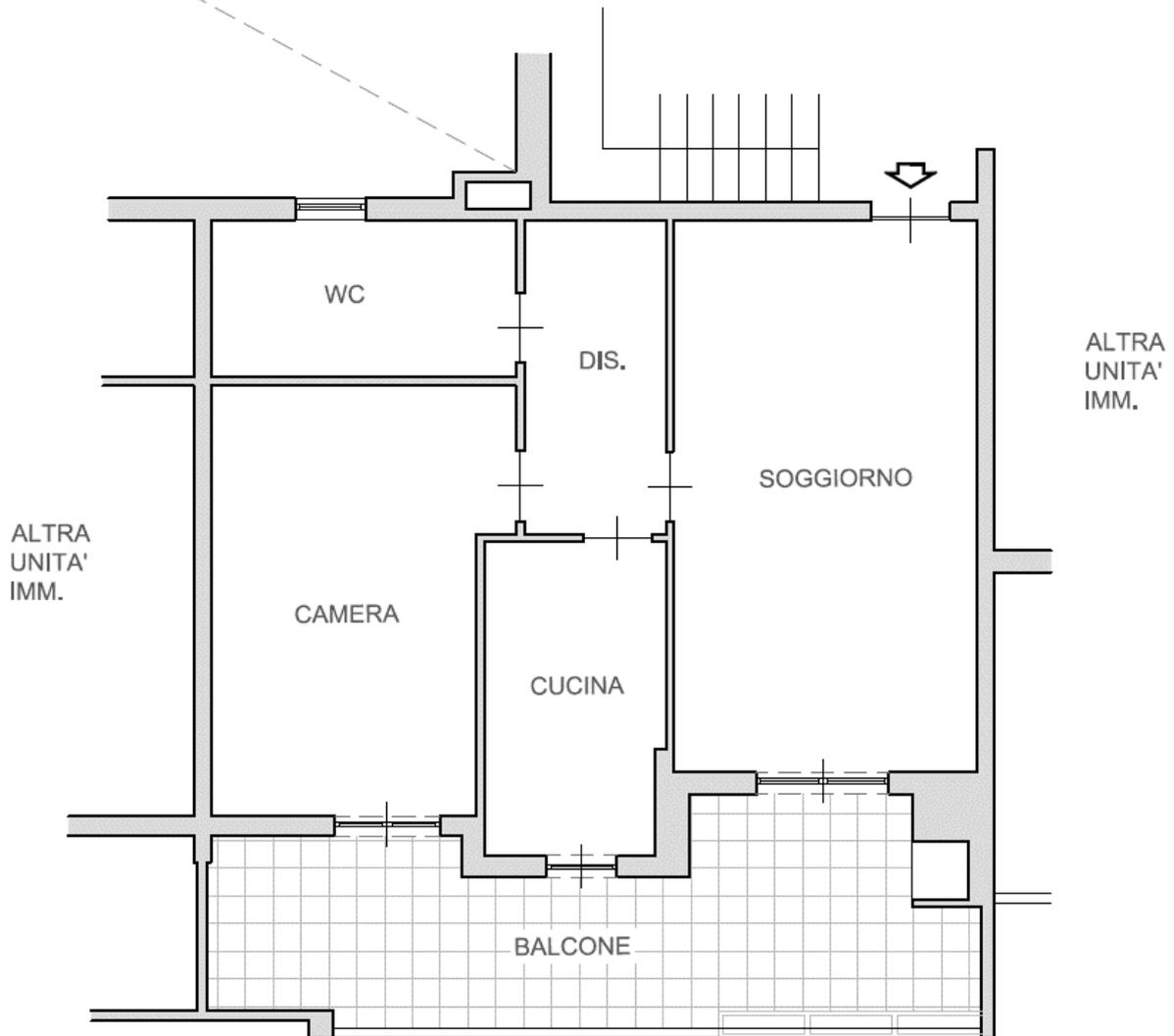
BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,70 m	1
Balcone	18,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	2,70 m	1
Superficie commerciale complessiva:				68,00 mq		



Appartamento uso residenziale sito al piano primo composto da: camera, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e balcone. **Bisogna precisare che allo stato attuale l'immobile è utilizzato illegittimamente come ufficio.**

STATO DEI LUOGHI - APPARTAMENTO INT. 1 SC B, PIANO PRIMO



SOGGIORNO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

CUCINA



IMMAGINE N°4

CAMERA



IMMAGINE N°5

WC



IMMAGINE N°6

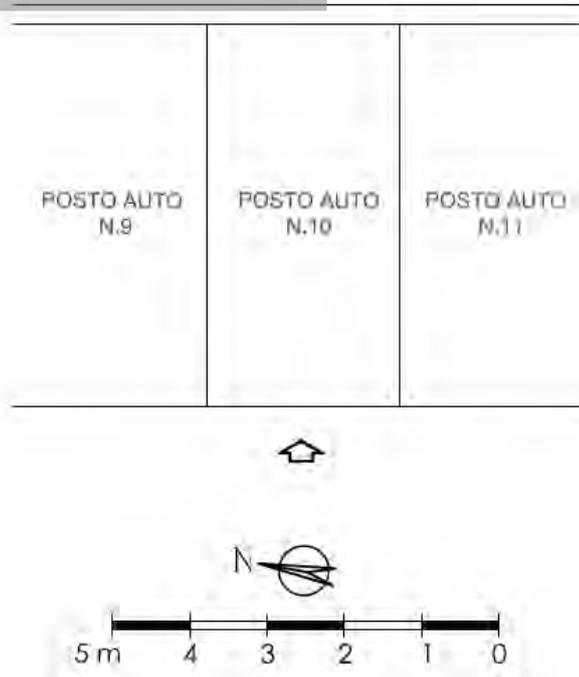




BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, INTERNO 10, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	-	T
Superficie commerciale complessiva:				12,00 mq		

STATO DEI LUOGHI -POSTO AUTO SCOPERTO INT. 10





CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1

INTESTATO

1		(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------------

Unità immobiliare dal 22/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		668	987	143	6		A/2	5	4 vani	Totale: 76 m ² Totale: esclusioni aree scoperte**: 64 m ²	Euro 557,77	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2012 Pratica n. RM0515127 in atti dal 22/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 515127.1/2012)
Indirizzo		VIA JEAN EMILE BAUDOT n. 9 Lotte Z3 Scala B Interno 1 Piano 1										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. RM1137618 del 20/11/2017				Partita			Mod.58			
Anno0421061		di studio: variazione su istanza di parte del 22/11/2012 acquisita agli atti al prot. n. rm0514861 del 2012 variazione della toponomastica -classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/04)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H:01 - Sezione C - Foglio 668 - Particella 987

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		668	987	143	6		A/2	5	4 vani	Totale: 76 m ² Totale: esclusioni aree scoperte**: 64 m ²	Euro 557,77	Variazione del 09/11/2015 - Invenimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Lotte Z3 Scala B Interno 1 Piano 1										

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. RM1337638 del 20/11/2007	Partita	Mod.58
Annotationi	-classamento e/o rendita rettificati con procedim di classamento automatico (d.m. 701/94)		

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		668	987	143	6		A/2	5	4 vani		Euro 557,77	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2007 Pratica n. RM0903632 in atti dal 25/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70398.1/2007)

Indirizzo VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Loto Z1 Scala 9 Interno 1 Piano I

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. RM1337638 del 20/11/2007	Partita	Mod.58
----------	--	---------	--------

Annotationi	-classamento e/o rendita rettificati con procedim di classamento automatico (d.m. 701/94)		
-------------	---	--	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		668	987	143	6		A/2	4	4 vani		Euro 475,14	COSTITUZIONE del 02/05/2007 Pratica n. RM0516059 in atti dal 02/05/2007 COSTITUZIONE (n. 3900.1/2007)

Indirizzo VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Loto Z1 Scala 9 Interno 1 Piano I

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. RM1337638 del 20/11/2007	Partita	Mod.58
----------	--	---------	--------

Annotationi	-classamento e/o rendita rettificati con procedim di classamento automatico (d.m. 701/94)		
-------------	---	--	--

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, INTERNO 10, PIANO PT

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		668	987	12	6		C/6	8	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 26,03	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in valore dei dati di superficie.

Indirizzo VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Loto Z1 Interno 10 Piano I

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. RM1337638 del 20/11/2007	Partita	Mod.58
----------	--	---------	--------

Annotationi	-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)		
-------------	--	--	--

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 668 - Particella 987

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		668	987	12	6		C/6	8	12 m ²		Euro 26,03	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2007 Pratica n. RM0903631 in atti dal 25/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70397.1/2007)

Indirizzo VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Loto Z1 Interno 10 Piano I

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. RM1337638 del 20/11/2007	Partita	Mod.58
----------	--	---------	--------

Annotationi	-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)		
-------------	--	--	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		668	987	12	6		C/6	5	12 m ²		Euro 18,59	COSTITUZIONE del 02/05/2007 Pratica n. RM0516059 in atti dal 02/05/2007 COSTITUZIONE (n. 3900.1/2007)

Indirizzo VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Loto Z1 Interno 10 Piano I

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. RM1337638 del 20/11/2007	Partita	Mod.58
----------	--	---------	--------

Annotationi	-classamento e/o rendita rettificati con procedim di classamento automatico (d.m. 701/94)		
-------------	---	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/12/2007

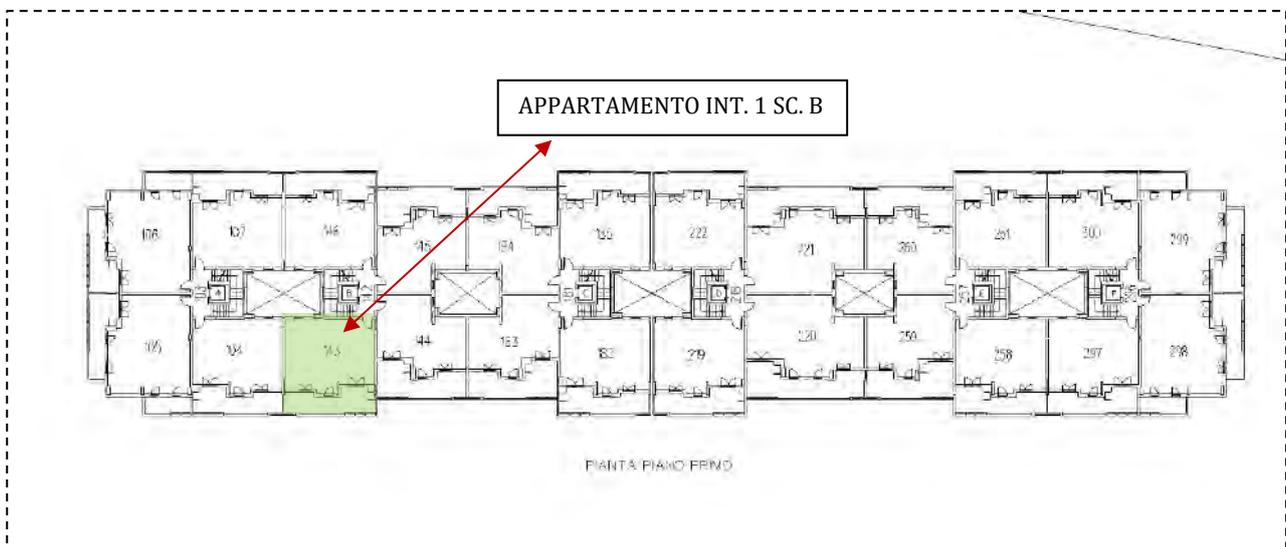
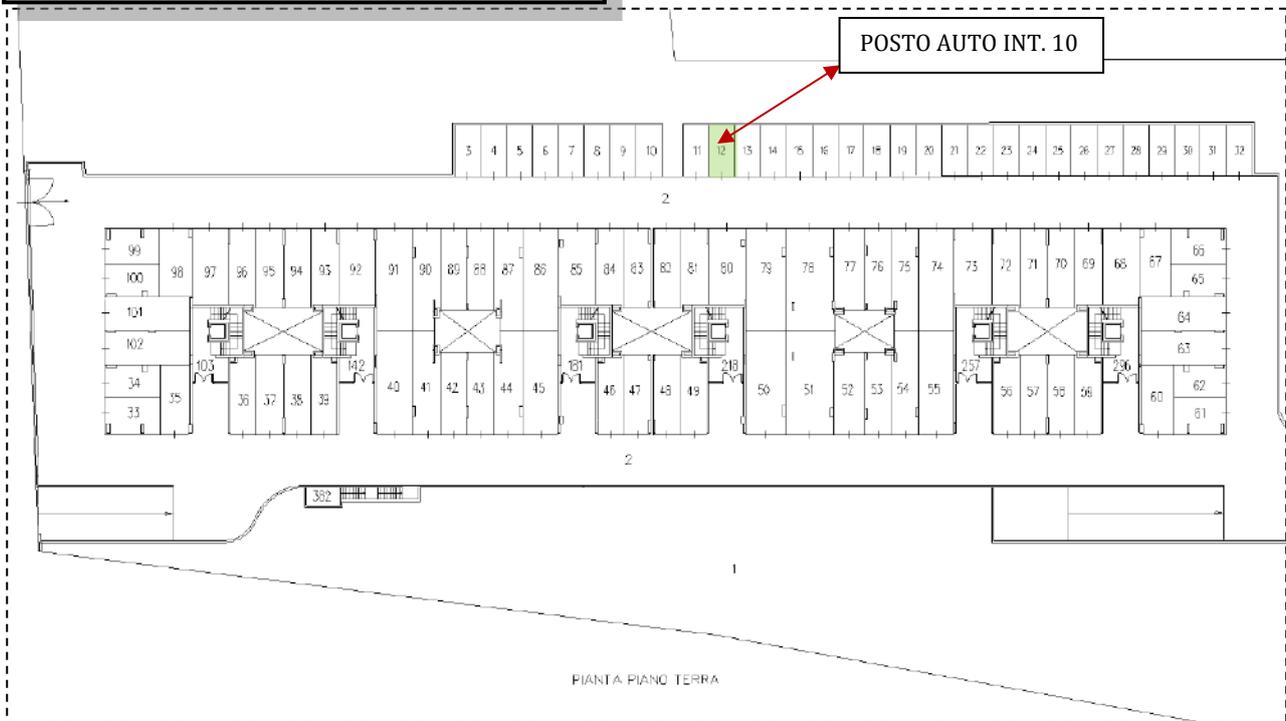
N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 1/1
DAT.	AVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 101804.1/2007 Reparto PT di ROMA 1 in atti dal 24/12/2007	

Situazione degli intestati dal 02/05/2007

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 1/1 fino al 17/12/2007
DAT.		

DATI CATASTALI

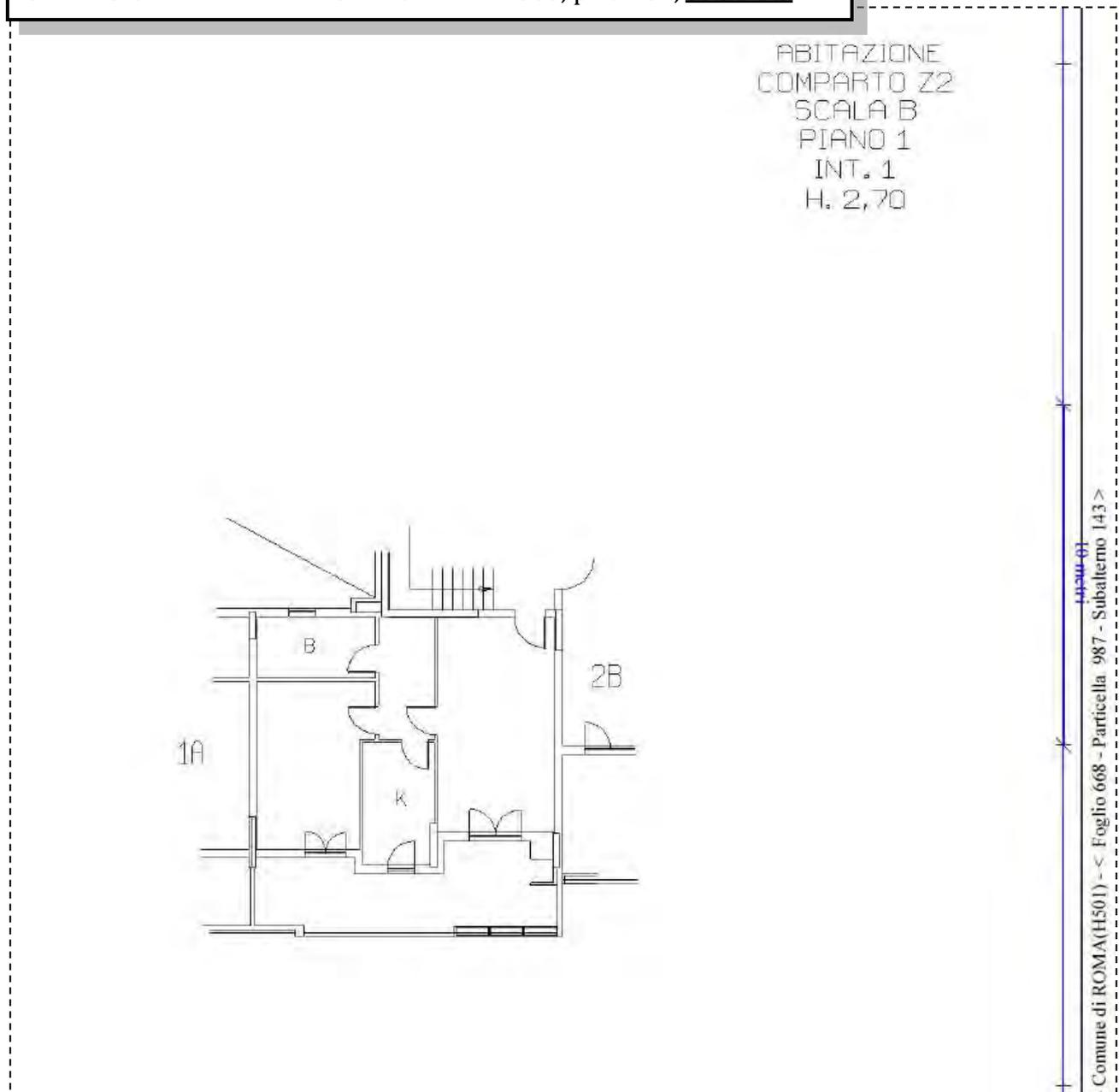
STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
668	987	143	6	A2	5	4 vani	Totale: 70 mq; Totale escluse aree scoperte: 64 mq	557,77 €	1

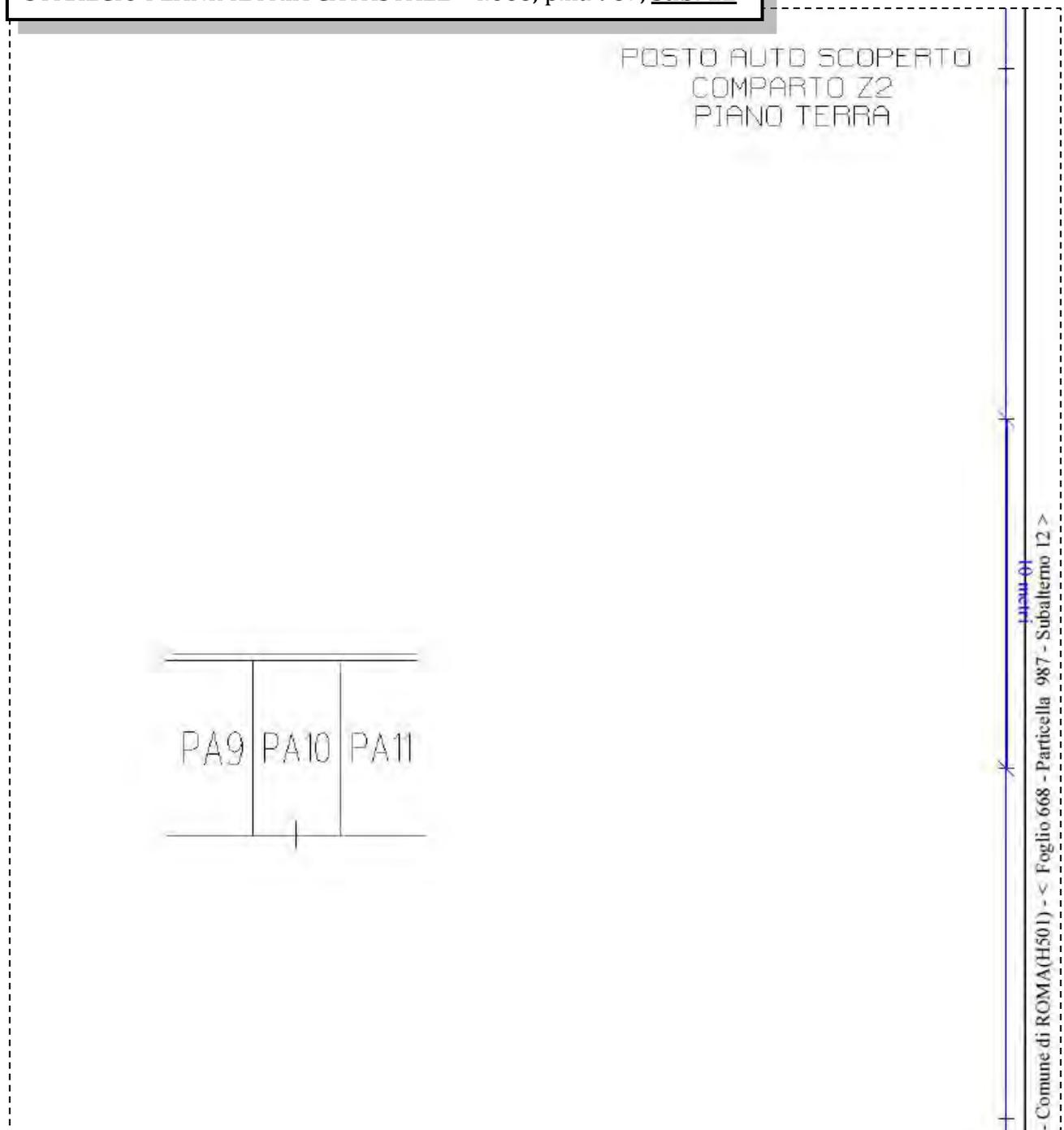
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE – f.668, p.lla 987, sub. 143



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, INTERNO 10, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
668	987	12	6	C6	8	12 mq	Totale: 13 mq	26,03 €	T	

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.668, p.lla 987, sub. 12



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, scala B, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, interno 11, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

- **Bene N° 1** – Appartamento uso residenziale distinto con il numero 2 (sc B) confinante con: vano scala, appartamento interno 1 della scala B, appartamento interno 2 della scala C, salvo altri.
- **Bene N° 2** – Posto auto scoperto distinto con il numero 11 confinante con: spazio di manovra, posto auto interno 10, posto auto interno 12, salvo altri.

CONSISTENZA

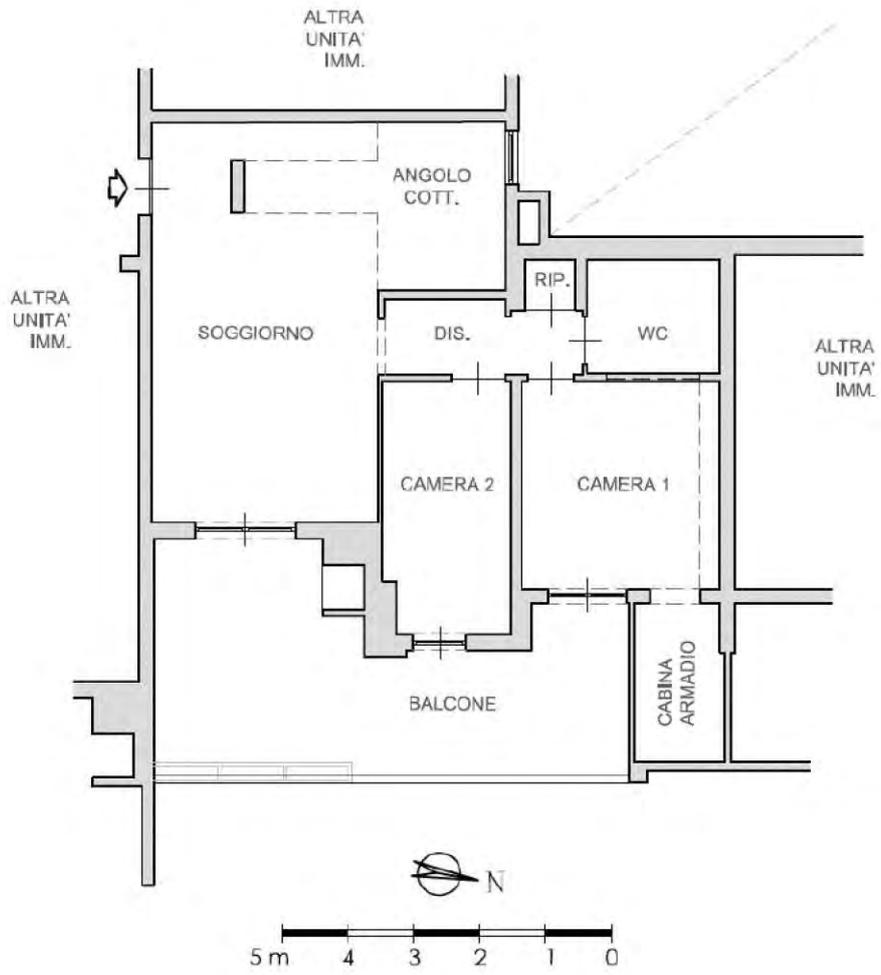
BENE N° 1 – APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	1
Balcone	22,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	2,70 m	1
Superficie commerciale complessiva:				64,25 mq		



Appartamento uso residenziale sito al piano primo composto da: due camere, salone con angolo cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio, cabina armadio (realizzata illegittimamente) e balcone.

STATO DEI LUOGHI – APPARTAMENTO INT. 2 SC B, PIANO PRIMO



SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3



DISIMPEGNO

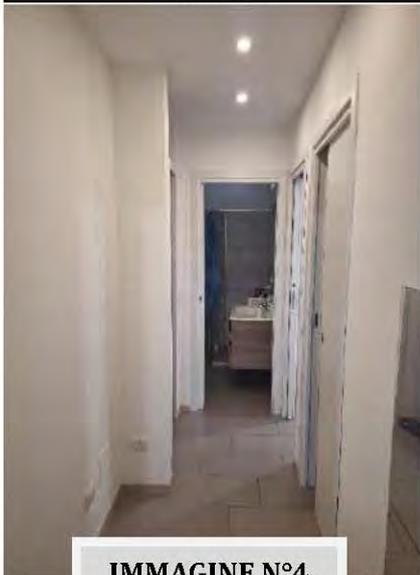


IMMAGINE N°4

CAMERA 1



IMMAGINE N°5

CAMERA 2



IMMAGINE N°6

WC



IMMAGINE N°7

BALCONE



IMMAGINE N°8



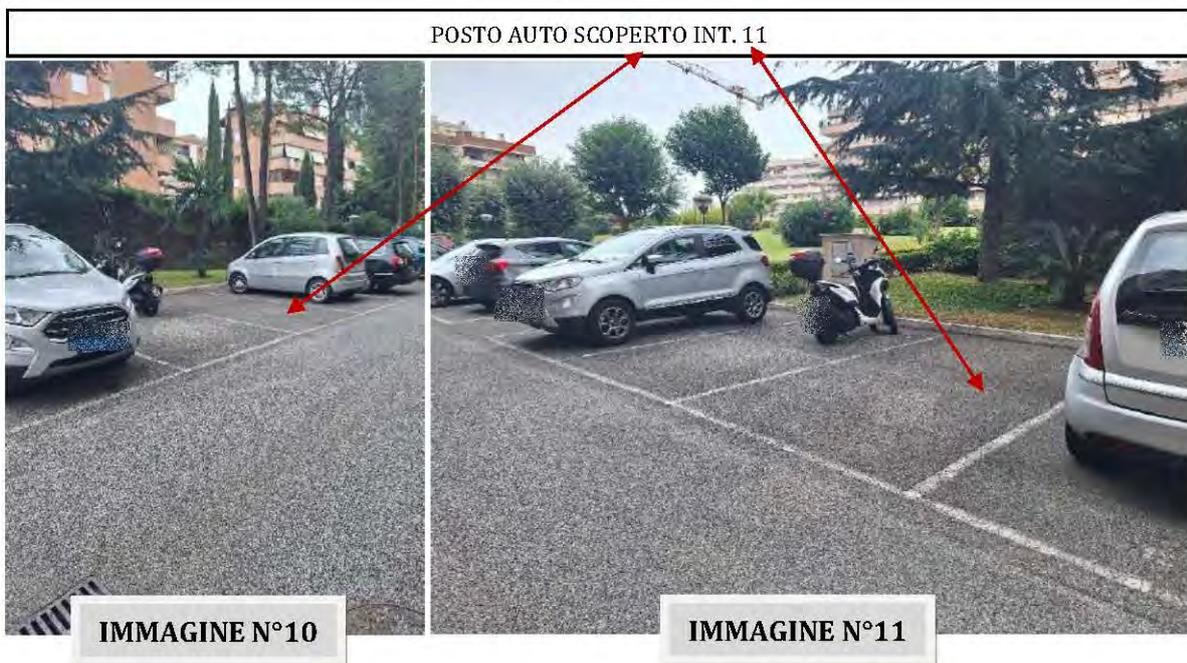
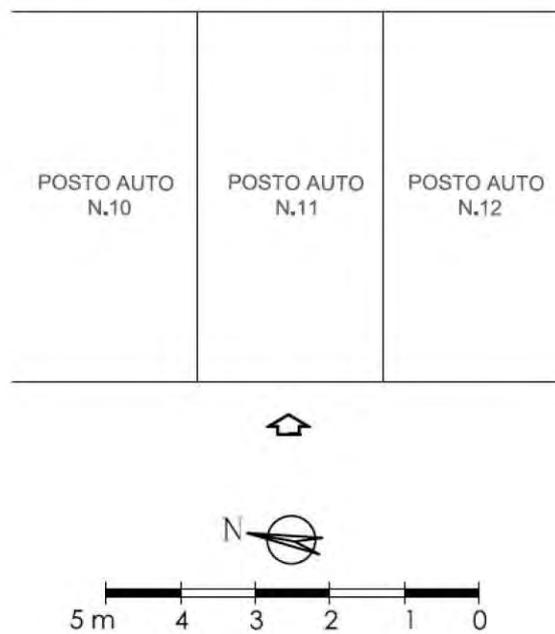
IMMAGINE N°9



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, INTERNO 11, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	-	T
Superficie commerciale complessiva:				12,00 mq		

STATO DEI LUOGHI -POSTO AUTO SCOPERTO INT. 11



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1

INTESTATO

I

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		668	987	144	6		A/2	5	4 vani	Totale: 67 m ² Totale: escluse aree scoperte ***: 59 m ²	Euro 557,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Loto Z2 Scala B Interno 2 Piano 1										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. RM1337635 del 20/11/2007										
Annotazioni		Partita										
		Mod.58										
		-classamento e/o rendita verificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 668 - Particella 987

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		668	987	144	6		A/2	5	4 vani		Euro 557,77	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2007 Pratica n. RM0903632 in atti del 25/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70398 1/2007)
Indirizzo		VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Loto Z2 Scala B Interno 2 Piano 1										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. RM1337635 del 20/11/2007										
		Partita										
		Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		668	987	144	6		A/2	4	4 vani		Euro 475,14	COSTITUZIONE del 02/05/2007 Pratica n. RM0516059 in atti del 02/05/2007 COSTITUZIONE (n. 3900 1/2007)
Indirizzo		VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Loto Z2 Scala B Interno 2 Piano 1										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. RM1337635 del 20/11/2007										
		Partita										
		Mod.58										
		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, INTERNO 11, PIANO PT

INTESTATO

I

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		668	987	13	6		C/6	8	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 26,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Loto Z2 Interno 11 Piano T										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. RM1337635 del 20/11/2007										
Annotazioni		Partita										
		Mod.58										
		-classamento e/o rendita verificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 668 - Particella 987

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2007

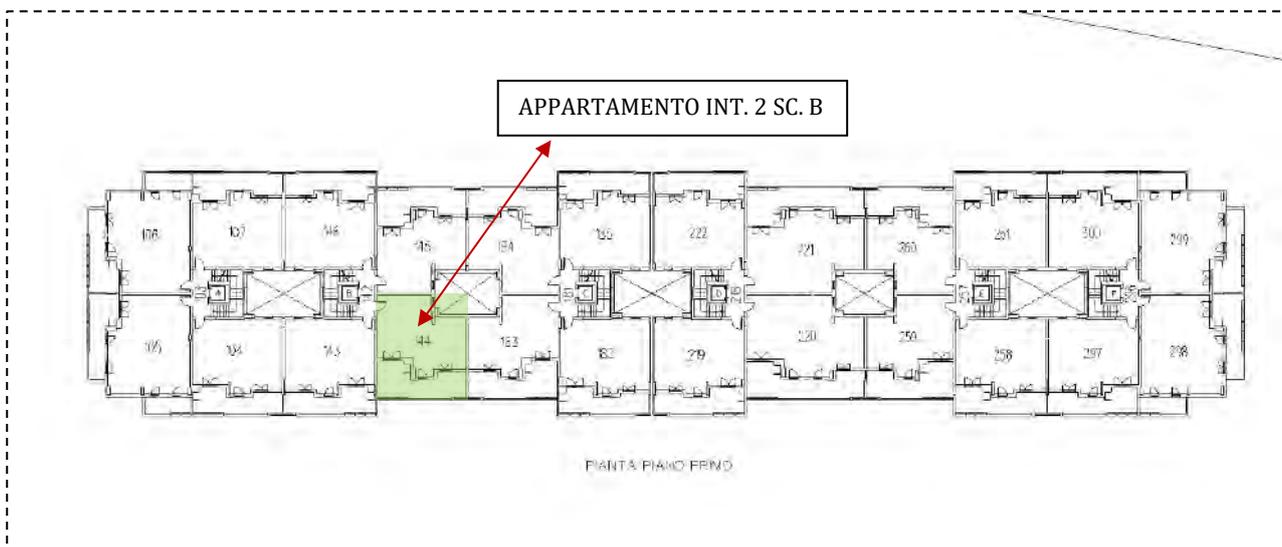
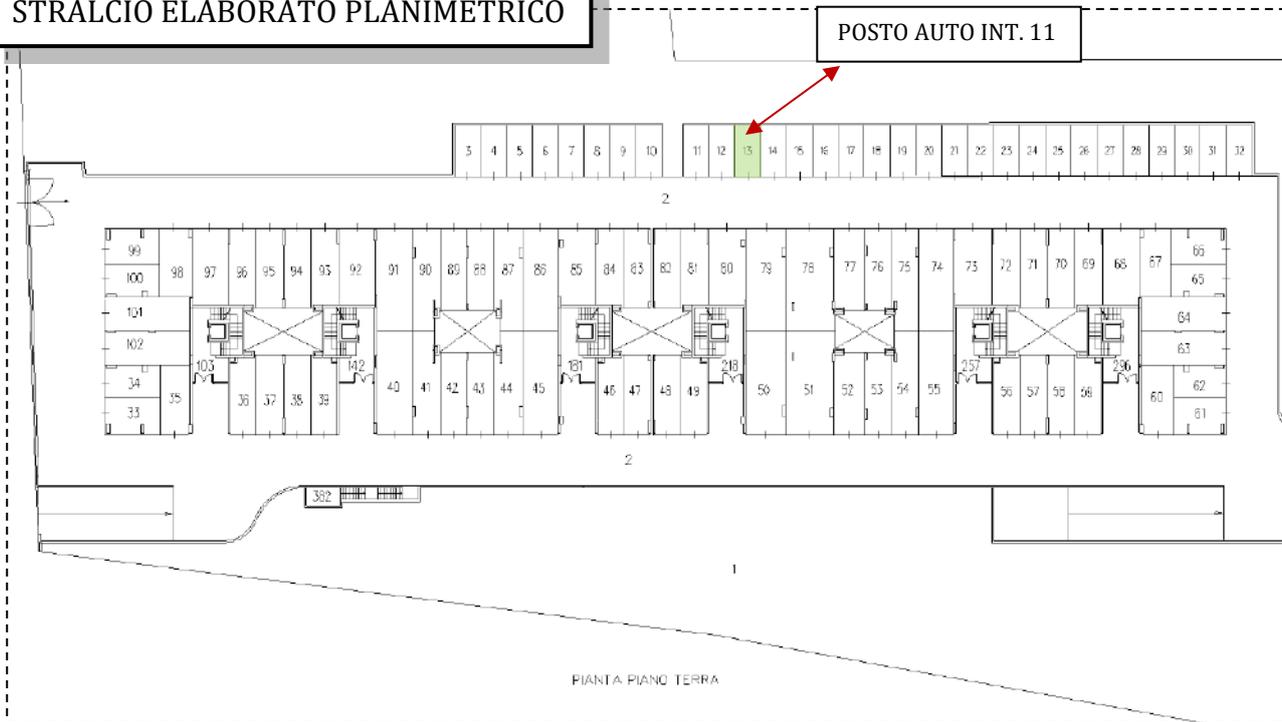
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		668	987	13	6		C/6	8	12 m ²		Euro 26,03	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2007 Pratica n. RM0903631 in atti del 25/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70397 1/2007)
Indirizzo		VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Loto Z2 Interno 11 Piano T										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. RM1337635 del 20/11/2007										
		Partita										
		Mod.58										
		-classamento e/o rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		668	987	13	6		C/6	6	12 m ²		Euro 18,59	COSTITUZIONE del 02/05/2007 Pratica n. RM0516059 in atti del 02/05/2007 COSTITUZIONE (n. 3900 1/2007)
Indirizzo		VIA JEAN EMILE BAUDOT n. SNC Loto Z2 Interno 11 Piano T										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. RM1337635 del 20/11/2007										
		Partita										
		Mod.58										
		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

DATI CATASTALI

STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO

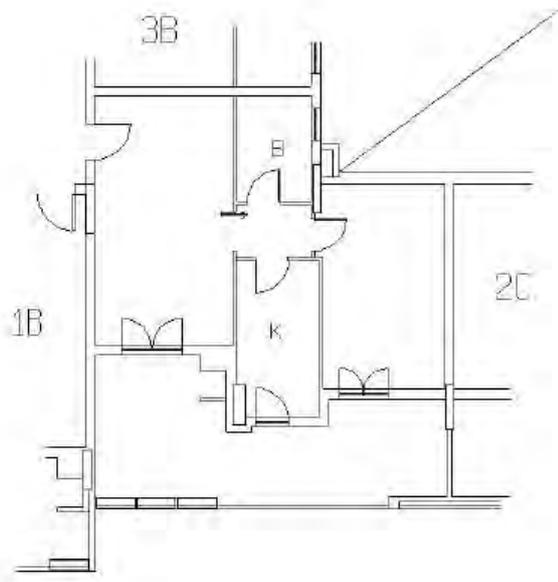


BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
668	987	144	6	A2	5	4 vani	Totale: 67 mq; Totale escluse aree scoperte: 59 mq	557,77 €	1

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.668, p.lla 987, sub. 144

ABITAZIONE
 COMPARTO Z2
 SCALA B
 PIANO 1
 INT. 2
 H. 2,70



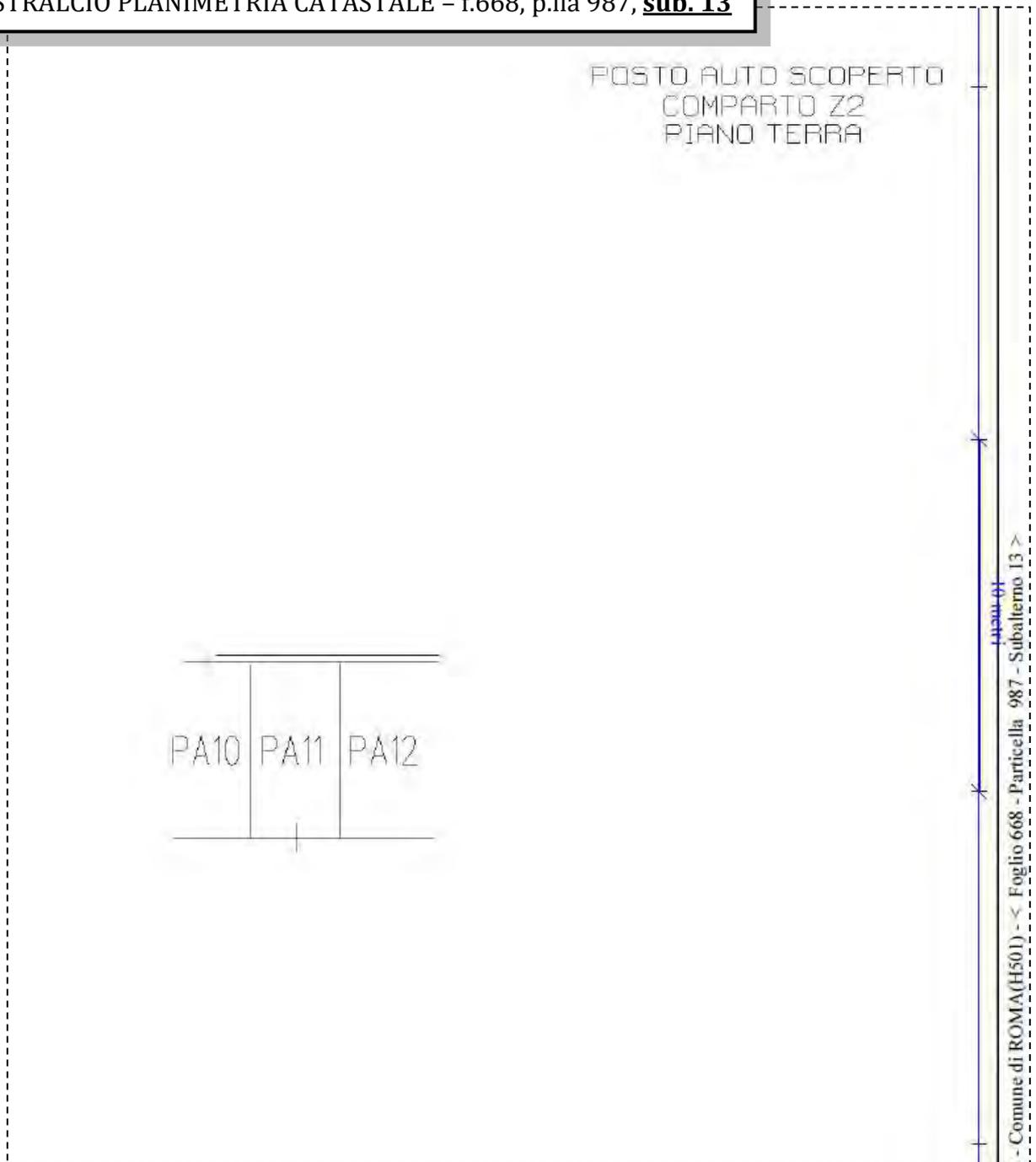
144-01
 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 668 - Particella 987 - Subalterno 144 >



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA JEAN EMILE BAUDOT N.9, INTERNO 11, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	668	987	13	6	C6	8	12 mq	13 mq	26,03 €	T		

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE – f.668, p.lla 987, sub. 13



PATTI

In data 16 febbraio 2006 il comune di Roma ha rilasciato il permesso di costruire n. 236 per la edificazione di un fabbricato residenziale, previa sottoscrizione di un atto mediante il quale si obbligava (cfr. allegato):

- a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giorno e libera a piloty la superficie del piano terra, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala e ascensori;
- a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato ed al piano copertura dell'edificio;
- a destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 4.050,58 a parcheggio privato a servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spesa l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento di condominio:

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti indistintamente i Condomini dell'edificio:

A) l'area circostante l'edificio, fermo restando gli obblighi e le destinazioni per essa previsti dai progetti approvati e dai permessi a costruire rilasciati dal Comune di Roma alla Società costruttrice e con le riserve a favore della Società costruttrice previste ai successivi artt. 7) e 42);

B) le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione degli edifici stessi ed in particolare:

- 1) la struttura in cemento armato, comprese le strutture degli sporti e le opere di fondazione necessarie alla statica degli edifici, nonché i muri di contenimento del terreno posti al piano interrato;*
- 2) l'impianto elettrico della cabina elettrica sino alle singole unità immobiliari;*
- 3) l'impianto del gas sino ai contatori individuali;*
- 4) i muri perimetrali costituenti i prospetti e le coperture tutte, con le riserve a favore della Società costruttrice previste al successivo Art. 7);*
- 5) l'impianto di adduzione dell'acqua potabile sino alle diramazioni delle singole unità immobiliari;*
- 6) l'impianto di fognatura con gli obblighi previsti al successivo art.8) a carico del Condominio;*
- 7) l'impianto di illuminazione esterno;*
- 8) le aree a verde;*

Sono di proprietà comune indivisibile ed inalienabile di tutti i proprietari degli appartamenti di ciascun corpo scala:

- 1) - le scale;*
- 2) - l'androne;*
- 3) - l'impianto ascensore*
- 4) - i discendenti sino alle diramazioni per le singole proprietà individuali;*
- 5) - le condutture e gli impianti limitatamente al tratto che interessa ciascun corpo scala;*
- 6) - i vani tecnici ove sono installati i contatori delle utenze elettriche;*



7) - i locali lavatoio stenditoio siti al piano copertura con le riserve della Società costruttrice di cui al successivo Art.7).

ARTICOLO 7) - La Società venditrice e/o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo riserva espressamente a se stessa la proprietà degli spazi destinati a parcheggio siti al piano terra ed al piano interrato dell'edificio, il tutto come risulta contornato in color rosso nella planimetria allegata sub "A" e "B" al presente Regolamento;

Per quanto sopra la Società venditrice/o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ha facoltà di disporre di tali spazi come riterrà più opportuno senza per ciò nulla dover corrispondere al Condominio, ai Condomini e/o a chicchessia.

Rimane riservata alla Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo e/o a terzi da essa autorizzati l'utilizzazione dei muri perimetrali e della copertura dell'edificio per apporre cartelli ed insegne pubblicitarie di ogni tipo, anche luminose ed antenne, il tutto come risulta contornato di color rosso nella planimetria allegata al presente Regolamento sub "C".

ARTICOLO 8) - È fatto espresso obbligo al Condominio di curare che l'impianto di fognatura sia in perfetta efficienza e continuamente funzionante, anche in relazione agli impegni presi dalla Società venditrice nei confronti del Comune di Roma, impegni che con il presente atto e con gli atti di compravendita delle porzioni immobiliari sono trasferiti al Condominio ed ai singoli Condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La società erogatrice per il GAS ha imposto la costituzione di una servitù che contempla il divieto di chiusura di balconi attraversati da tubazioni del gas.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e murature di tamponamento in laterizio.

Il fabbricato è disposto su cinque piani fuori terra, oltre al piano pilotis e un piano interrato.

Al piano pilotis si trovano gli androni, corpi scala con ascensore e i posti auto coperti. L'area esterna è destinata in piccola parte a parcheggio e viabilità, per il resto è destinata a verde. Il piano seminterrato è adibito a parcheggi, accessibili mediante una rampa comune.

La copertura è piana. In parte è utilizzata come lavatoio e stenditoio per ciascuna scala, e in parte come terrazze private degli alloggi sottostanti, ai quali sono collegate mediante una scala esterna posta sul balcone.

Le facciate sono state realizzate prevalentemente con intonaco tinteggiato di colore chiaro con inserti in cortina; gli infissi sono in legno di tipo tradizionale con vetrocamera.

Gli appartamenti pignorati sono ad uso abitativo e sono siti al primo piano del fabbricato (munito di ascensore).

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Su alcune pareti dell'appartamento int. 1 sc B è presente della carta da parati.

Nei bagni sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

Le pavimentazioni degli appartamenti sono in gres porcellanato (app. int.2) e laminato (app. int.1).

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno, con serrande in pvc e



inferriate.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Il fabbricato è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, gas metano, acqua sanitaria e fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 18/10/2023 - gli immobili sono risultati occupati dalla , in virtù dei seguenti contratti di locazione:

- **Appartamento int. 1 e posto auto int. 10** (LOTTO N. 1) - contratto di locazione con durata fino al 20/04/2028; canone di locazione annuo: € 5.400,00 oltre iva.
- **Appartamento int. 2 e posto auto int. 11** (LOTTO N. 2) - contratto di locazione con durata fino al 27/04/2028; canone di locazione annuo: € 5.400,00 oltre iva.

Tali contratti risultano registrati antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento e sono, pertanto, opponibili alla procedura esecutiva.

Nello specifico:

Il compendio di cui al **LOTTO N. 1** è condotto in locazione dalla succitata società con contratto di locazione ad uso abitativo ex art. 2, comma 1 l. 431/1998, sottoscritto il 19.04.2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 - Collatino, il 12.05.2022 al n. 5742 serie 3T, con decorrenza dal 20.04.2022 al 20.04.2028, che prevede il canone di locazione annuo di € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00), oltre Iva. All'art. 6) del contratto, le parti hanno espressamente pattuito che l'importo dovuto a titolo di canoni di locazioni annui avrebbe dovuto essere compensato proporzionalmente nel tempo con il credito vantato dalla conduttrice per i lavori eseguiti in favore della locatrice-esecutata nell'appartamento distinto con l'int. 1, fino alla concorrenza dell'ammontare complessivo di € 45.353,00.

Anche il compendio di cui al **LOTTO N. 2** è condotto in locazione dalla suddetta società con contratto di locazione di immobile ad uso abitativo ex art. 2, comma 1 l. 431/1998, sottoscritto il 19.04.2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 - Collatino, il 16.05.2022 al n. 5824 serie 3T, con decorrenza dal 27.04.2022 al 27.04.2028, che prevede il canone di locazione annuo di € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00), oltre Iva. All'art. 6) del contratto, le parti hanno espressamente pattuito che l'importo dovuto a titolo di canoni di locazioni annui avrebbe dovuto essere compensato proporzionalmente nel tempo con il credito vantato dalla conduttrice per i lavori eseguiti in favore della locatrice-esecutata nel suddetto compendio immobiliare, fino alla concorrenza dell'ammontare complessivo di € 54.950,00.

Tuttavia, con provvedimento del 12-15.01.2024, il G.E. ha stabilito che, ai sensi dell'art. 2918, 2° co. c.c., "le compensazioni di canoni di locazione siano opponibili alla procedura entro il limite di un anno dalla notifica del pignoramento"; pertanto, atteso che la notifica del pignoramento immobiliare è avvenuta il 28.03.2023, **a far data dal 28.04.2024, per entrambi i lotti di vendita, la suddetta compensazione dei canoni è da ritenersi non opponibile alla procedura esecutiva immobiliare e, dunque, alla parte aggiudicataria.**



PROVENIENZE VENTENNALI

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

Nel ventennio preso in esame, alla data del 20/04/2023, si rilevano le seguenti provenienze:

A , la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Roma Foglio 668 Particella 987 Sub. 143 Particella 987 Sub 144 Particella 987 Sub. 12 Particella 987 Sub. 13 è pervenuta per atto di compravendita del 17/12/2007 Numero di repertorio 180938/61853 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 20/12/2007 nn. 222071/101804 da potere di Sede Codice fiscale ;

A la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile già censito al Catasto Comune di Roma Sezione C Foglio 668 Particella 618 è pervenuta per atto di compravendita del 27/12/2005 Numero di repertorio 171296/55061 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 17/01/2006 nn. 4483/2783 da potere di Sede Codice fiscale ;

N.B. A margine risultano:

**ATTO TRA VIVI NN. 36331/18912 DEL 25/03/2008 derivante da compravendita del 14/03/2008 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA Numero di repertorio 181972/62496 in rettifica della formalità trascritta a Roma 1 il 17/01/2006 ai NN. 4483/2783 atto tra vivi compravendita.*

** Quanto a :*

- la quota pari a 24.224/100.000 di piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 27/12/2002 Numero di repertorio 155057 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 16/01/2003 nn. 4014/2689 da potere di Sede Codice fiscale ;

-la quota pari a 75.776/100.000 di piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di divisione a stralcio del 17/12/2002 Numero di repertorio 154885 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 10/01/2003 nn. 2153/1574 a favore e contro Sede Codice fiscale Sede Codice fiscale Sede Codice fiscale ;

** Alle condividenti l'immobile in oggetto era così pervenuto:*

- A , la quota pari a 67/100 di piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 09/12/2002 Numero di repertorio 154750 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 30/12/2002 nn. 136524/89837 da potere di Sede Codice fiscale e Sede Codice fiscale ;

- A la quota pari a 21.600/100.000 di piena proprietà e a , la quota pari a 10.832/100.000 di piena proprietà degli immobili già identificati al foglio 668 particella 34, è pervenuta per atto di divisione a stralcio del 20/10/1999 Numero di repertorio 139089 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 10/11/1999 nn. 89223/54655 da potere di Sede Codice fiscale Sede Codice fiscale



** Quanto alle sei condividenti:*

- Ad , la quota spettante di piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 29/12/1998 Numero di repertorio 135191 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 16/01/1999 nn. 2380/1694 da potere di Codice fiscale
- A nel ventennio preso in esame, antecedente la data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

Si segnala: atto unilaterale d'obbligo edilizio del 16.02.2006 Numero di repertorio 171924/55508 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 21/02/2006 ai nn. 19023/10987 a favore di COMUNE DI ROMA contro Sede Codice fiscale

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità:

1. **ANNOTAZIONE** del 07/11/2007 - Registro Particolare 60807 Registro Generale 197319
Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Repertorio 180123/61350 del 26/10/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 35225 del 2006
2. **TRASCRIZIONE** del 20/12/2007 - Registro Particolare 101804 Registro Generale 222071
Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Repertorio 180938/61853 del 17/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **TRASCRIZIONE** del 04/08/2020 - Registro Particolare 55228 Registro Generale 79474
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2760 del 27/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. **ISCRIZIONE** del 25/11/2021 - Registro Particolare 28901 Registro Generale 151837
Pubblico ufficiale RAMONDELLI GIANLUCA Repertorio 842/567 del 23/11/2021
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA
5. **TRASCRIZIONE** del 12/05/2022 - Registro Particolare 43352 Registro Generale 61347
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 60548 del 15/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
6. **TRASCRIZIONE** del 20/04/2023 - Registro Particolare 35993 Registro Generale 49928
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 10520 del 28/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



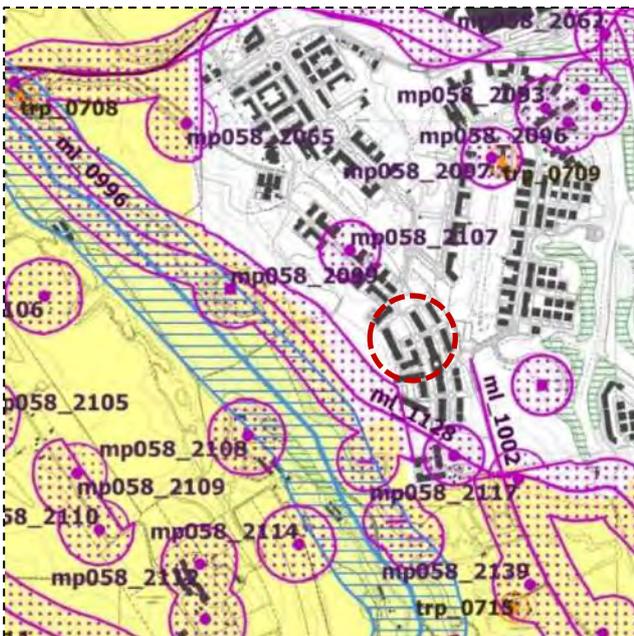
NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ CONSOLIDATA - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".



CITTÀ CONSOLIDATA	
■	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
■	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
■	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
■	Verde privato
 	Programmi integrati
Pn	codice identificativo

Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare **non risulta alcun vincolo paesaggistico**:



	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati è stato realizzato con **permesso di costruire n.236 del 16/03/2006** (progetto prot. n. 22296 del 2005 e varianti prot. 74129 del 10.11.2005 e prot. 83456 del 12.12.2005) all'interno comparto Z2 della lottizzazione convenzionata "Ponte di Nona".

STRALCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N.236 PROT. N. 20347

ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
Tiziano J. Perini
De Santis


COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 236 prot. 20347 del 16/3/06 Istanza n. 22296/2005

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 11/04/2005, prot. n. 22296, presentata dall'.....relativa alla realizzazione di un edificio residenziale secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un edificio residenziale sull'area sita in Roma - Località Ponte di Nona Municipio VIII.

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto il Nulla Osta della USL RM/C del 11/05/2005 prot. n. 12215 del 30/03/2005;
- Visto l'avallo del Presidente del Consorzio Ponte di Nona, per una cubatura di mc. 30.444 prot. n. 60525 del 26/09/2005;
- Visto la Determinazione Dirigenziale n. 2016 del 20/12/2004 del Dipartimento IX VI U.O. convenzione Ponte di Nona Nulla Osta svincolo cubature;
- Visto la nota della Direzione del Dip.to IX prot. n. 73135 dell'8/11/2005 sulla valutazione qualitativa dei progetti e l'esito favorevole della stessa espresso dal Responsabile del Procedimento;
- Visto Nuovi tipi tavola 2 prot. n. 74129 del 10/11/2005 e tavola 4 prot. n. 83456 del 12/12/2005;
- Visto atto obbligo Notaio Maurizio Misurale rep. n. 171924 del 16/02/2006 trascritto il 21/02/2006 al n. 19023/10987 per vincolo del lotto, parcheggio privato a servizio dell'edificio, giardino, n. 58 alberature, mantenere a giorno e libera a piloty la superficie del piano terra, destinazione d'uso dei locali al piano interrato ed al piano copertura a servizio dell'edificio;
- Visto dichiarazione ai sensi del D.lgs.251/04 prot. n. 18649 del 13/03/2006;
- Visto valutazione previsionale clima acustico ai sensi dell'art. 8 co. 3 L. 447/95 e dell'art. 19 L.R. 18/2001 prot. n. 2489 del 30/01/2006;
- Visto richiesta cambio intestazione prot. n. 14552 del 27/02/2006;
- Visto atto di compravendita Notaio Maurizio Misurale rep. n. 171296 del 27/12/2005;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n° 7922 del 14/03/2006 per € 29.905,86 relativa al pagamento del contributo per il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- Visto la polizza fidejussoria della Banca di Roma n. 0091140/10 del 17/02/2006 di € 36.260,86 relativi al restante 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti + interessi + eventuale penale;
- Visto l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione determinato in € 239.853,59, garantito da polizza fidejussoria della Banca di Roma n. 0091138 /08 del 17/02/2006 per € 300.016,82 comprensiva di interessi ed eventuale penale;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

.....

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio, ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: alle condizioni della ASL RM/C dell' 11/05/2005 prot. n. 12215 del 30/03/2005 e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

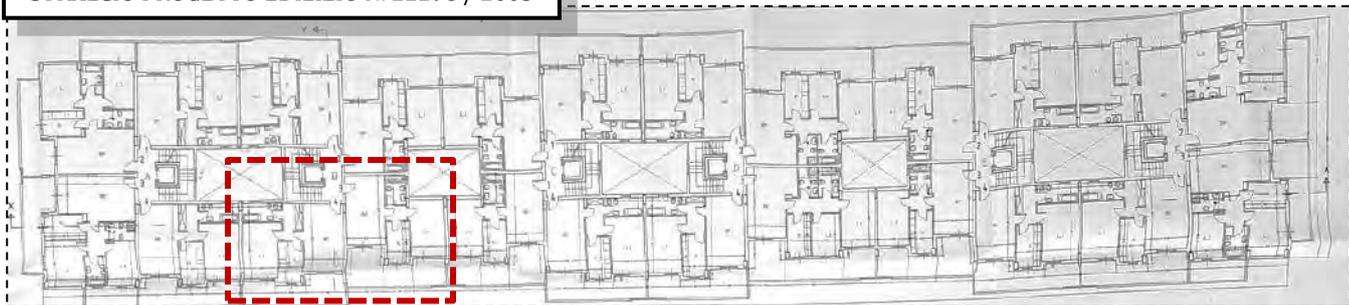
Al presente Permesso è allegato n. 1 grafico di progetto

Firma dell'interessato
(per ricevuta)

IL DIRETTORE
(Francesco Febbraro)
14 MAR 2006

16 MAR 2006

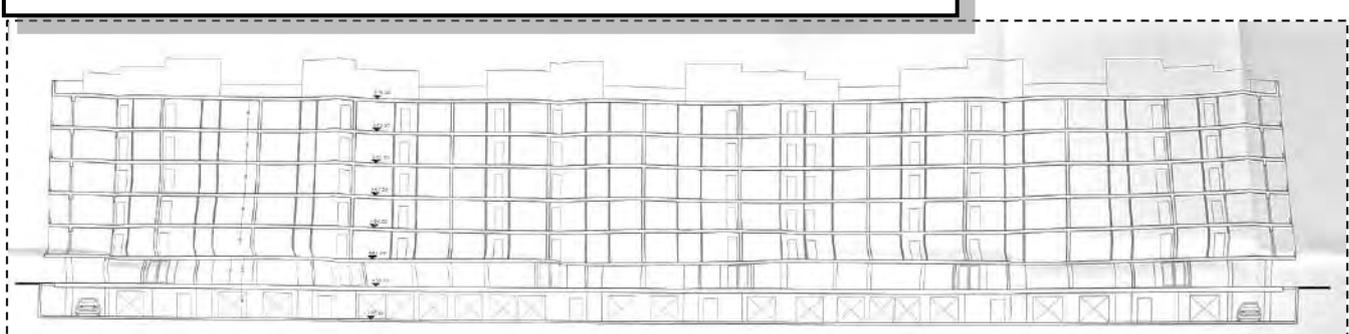
STRALCIO PROGETTO EDILIZIO N. 22296 / 2005



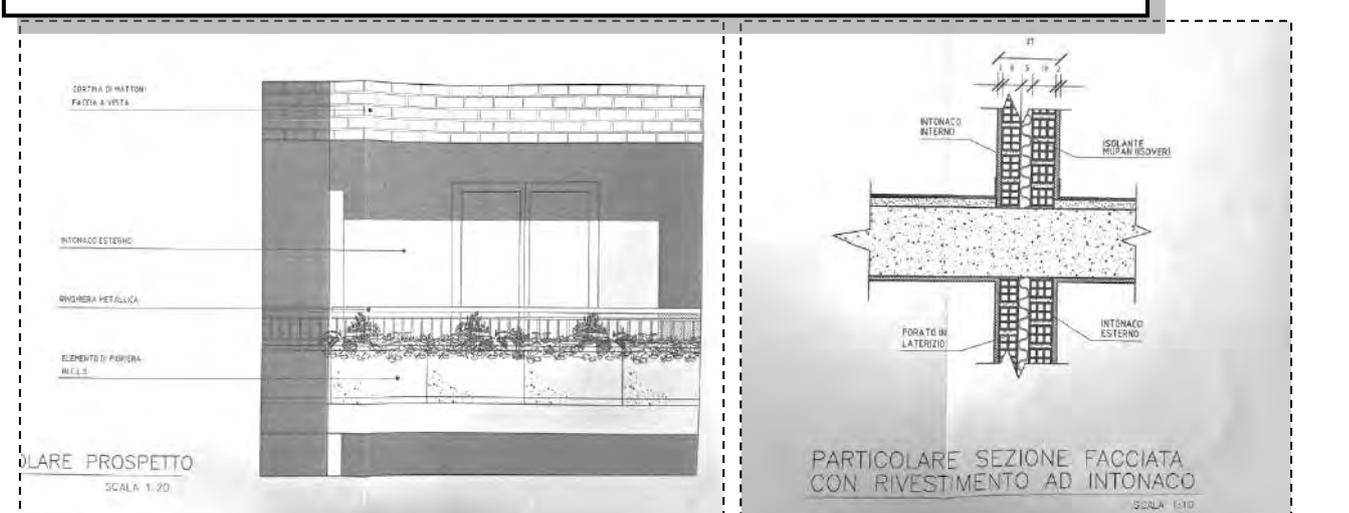
STRALCIO PROGETTO EDILIZIO NUOVI TIPI PROT. 83456 DEL 12.12.2005 - PROSPETTO



STRALCIO PROGETTO EDILIZIO NUOVI TIPI PROT. 83456 DEL 12.12.2005 - SEZIONE



STRALCIO PROGETTO EDILIZIO NUOVI TIPI PROT. 83456 DEL 12.12.2005 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI

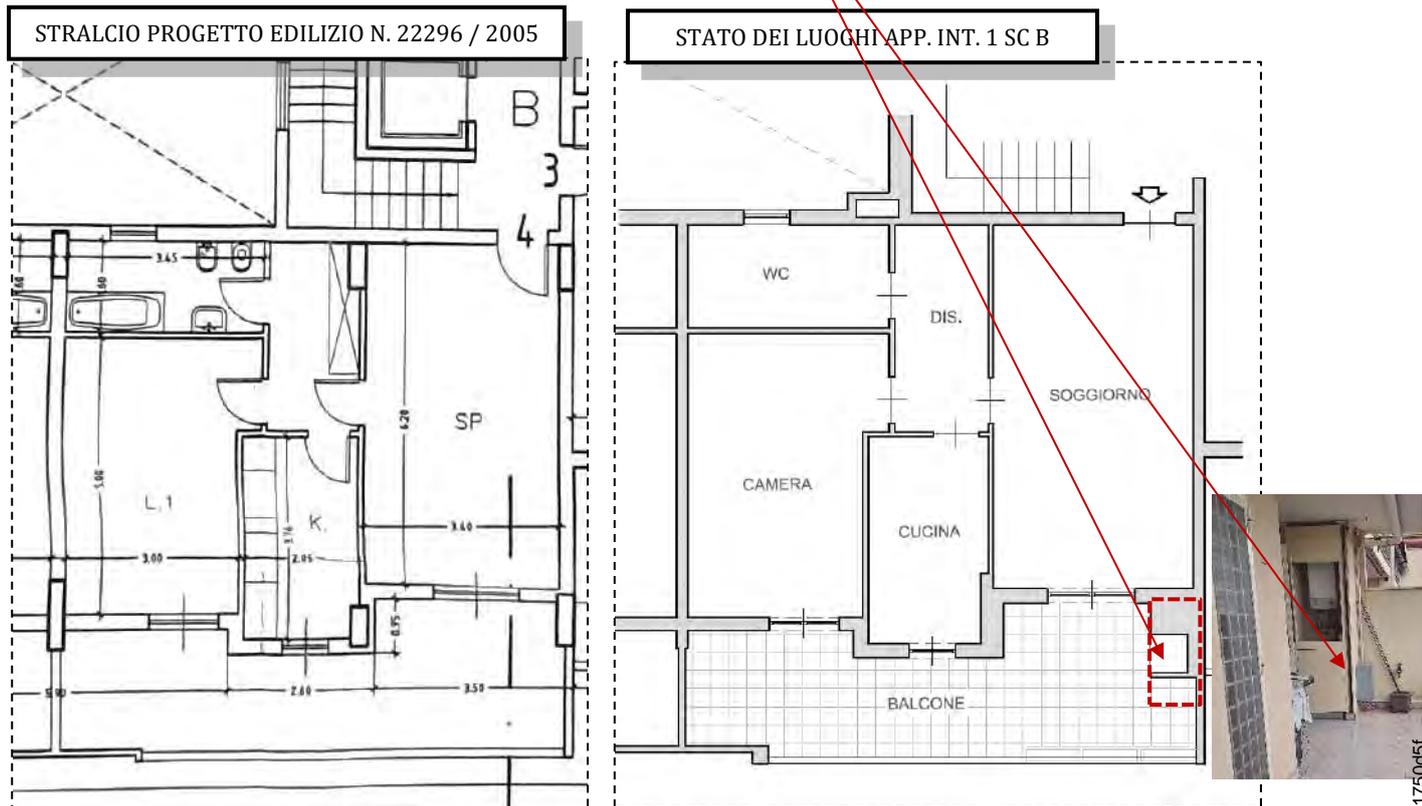


LOTTO 1

Lo stato attuale dei luoghi, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio n. 22296 del 2005. Nella suddetta planimetria l'appartamento viene indicato con il n. 4.

Si riportano di seguito le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali:

- Presenza di una nicchia sul balcone a protezione della caldaia;
- Illegittimo utilizzo dell'appartamento come ufficio.



Per la suddetta lieve difformità prospettica (sanabile) potrà essere redatta – a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.

LOTTO 2

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio n. 22296 del 2005. Bisogna precisare che nella suddetta planimetria l'appartamento viene indicato con il n. 3.

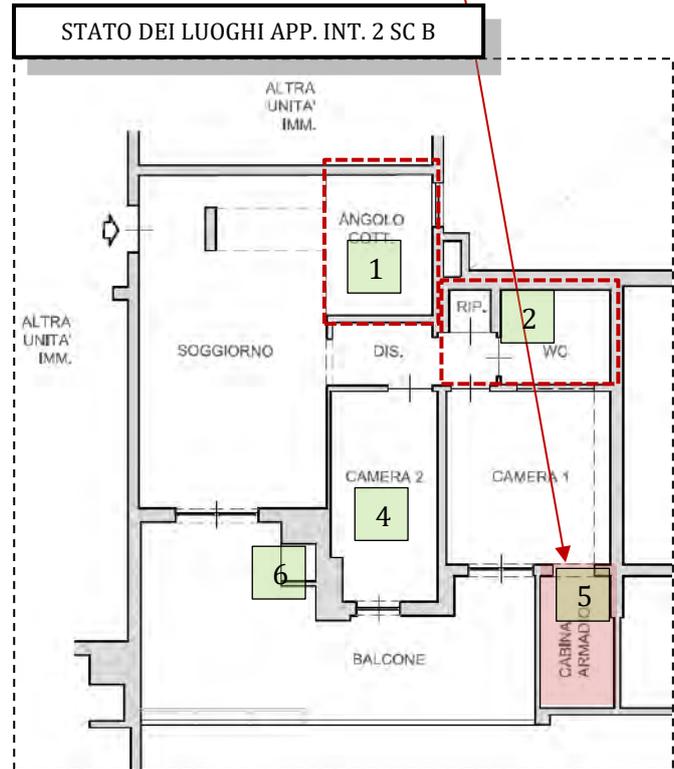
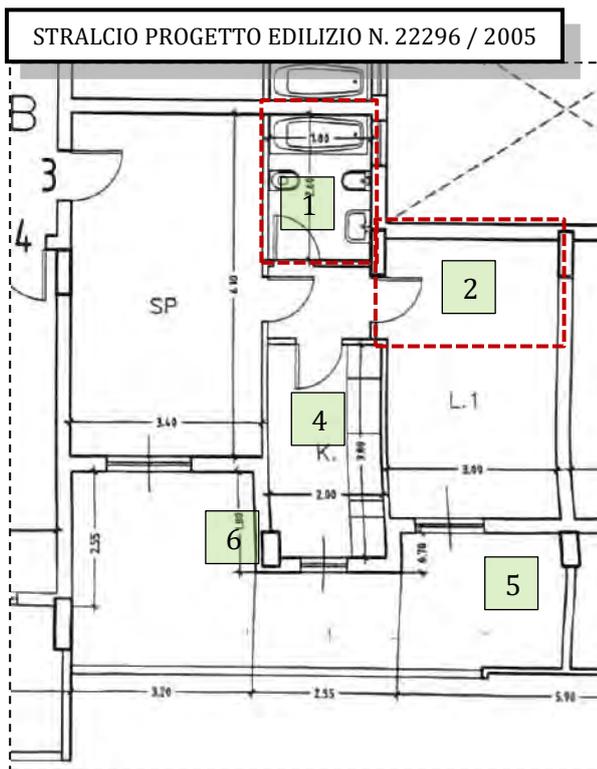
Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali rilevate:

- Diversa distribuzione degli spazi interni: trasformazione del bagno in angolo cottura **(1)**, trasformazione della cucina in camera da letto **(2)**, realizzazione di un di un ripostiglio e bagno **(3)**;



- Illegittimo aumento volumetrico (non sanabile) con realizzazione di una cabina armadio con chiusura di una porzione del balcone (4);
- Presenza di una nicchia sul balcone a protezione della caldaia (6);
- Le camere da letto non rispettano i requisiti minimi igienico/sanitari, in quanto presentano una superficie inferiore a 9 mq per la camera singola, e 14 mq per la camera doppia.

Secondo il regolamento edilizio del Comune di Roma **“Le stanze delle abitazioni non debbono avere una superficie inferiore a 9 mq; se sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può essere inferiore a 14 mq.”;**



Per le suddette difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta – a cure e spese dell’aggiudicatario del lotto di vendita – una SCIA ai sensi dell’art. 37 del DPR 380/01.

Per quanto riguarda le difformità urbanistico/edilizie non sanabili (realizzazione della cabina armadio sul balcone [illegittimo ampliamento volumetrico] e la realizzazione delle due camere da letto prive dei requisiti igienico/sanitari minimi per poter essere considerate abitabili) l’aggiudicatario dell’immobile dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, così come previsto dal progetto assentito.

Bisogna precisare che l’area esterna riservata ai posti auto scoperti non viene riportata nelle planimetrie di progetto, ma questi ultimi vengono menzionati nella relazione tecnica allegata al progetto stesso:

Al piano terra, esclusi gli androni e i corpi scala, sono localizzati i posti auto coperti sull’area pilotis ; l’area esterna è destinata in piccola parte a parcheggio e viabilità e per il resto è destinata a verde.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica dei beni - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Inoltre, gli immobili pignorati sono, allo stato attuale, sprovvisti di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica e catastale dei beni pignorati verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale degli stessi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte del Condominio denominato Via Jean Emile Baudot 9. Di seguito si riporta il dettaglio dei rispettivi millesimi e delle spese ordinarie e straordinarie:

Tabella A - Millesimi di proprietà generale

Descrizione	Piano	Sup.Virt.	Mil. A
1 posto auto scoperto int. 1 ✓	piano terra	2,97	0,28
2 posto auto scoperto int. 2 ✓	piano terra	2,97	0,28
3 posto auto scoperto int. 3 ✓	piano terra	2,97	0,29
4 posto auto scoperto int. 4 ✓	piano terra	2,97	0,29
5 posto auto scoperto int. 5 ✓	piano terra	2,97	0,29
6 posto auto scoperto int. 6 ✓	piano terra	2,97	0,29
7 posto auto scoperto int. 7 ✓	piano terra	2,97	0,29
8 posto auto scoperto int. 8 ✓	piano terra	2,97	0,29
9 posto auto scoperto int. 9 ✓	piano terra	2,97	0,29
10 posto auto scoperto int. 10 ✓	piano terra	2,97	0,29
11 posto auto scoperto int. 11 ✓	piano terra	2,97	0,29
12 posto auto scoperto int. 12 ✓	piano terra	2,97	0,29
13 posto auto scoperto int. 13 ✓	piano terra	2,97	0,29

121 abitazione scala B int. 1	piano primo	67,13	6,57
122 abitazione scala B int. 2	piano primo	64,44	6,31
123 abitazione scala B int. 3	piano primo	63,79	6,24
124 abitazione scala B int. 4	piano primo	66,46	6,50
125 abitazione scala B int. 5	piano secondo	67,13	6,57
126 abitazione scala B int. 6	piano secondo	64,44	6,31
127 abitazione scala B int. 7	piano secondo	63,79	6,24
128 abitazione scala B int. 8	piano secondo	66,46	6,50
129 abitazione scala B int. 9	piano terzo	67,13	6,57
130 abitazione scala B int. 10	piano terzo	64,44	6,31
131 abitazione scala B int. 11	piano terzo	63,79	6,24
132 abitazione scala B int. 12	piano terzo	66,46	6,50

Tabella B1 - Millesimi scala e ascensore scala B

Descrizione	Piano	Sup.Virt.	Mil. B1
121 abitazione scala B int. 1	piano primo	67,13	31,67
122 abitazione scala B int. 2	piano primo	64,44	30,40
123 abitazione scala B int. 3	piano primo	63,79	30,10
124 abitazione scala B int. 4	piano primo	66,46	31,35
125 abitazione scala B int. 5	piano secondo	67,13	39,68
126 abitazione scala B int. 6	piano secondo	64,44	38,08
127 abitazione scala B int. 7	piano secondo	63,79	37,70
128 abitazione scala B int. 8	piano secondo	66,46	39,28
129 abitazione scala B int. 9	piano terzo	67,13	47,88
130 abitazione scala B int. 10	piano terzo	64,44	45,78



Si riporta di seguito il prospetto delle spese ordinarie degli immobili oggetto di pignoramento:

Autista

CONDOMINIO VIA JEAN EMILE BAUDOT, 9 - 00122 ROMA
PREVENTIVO GESTIONE ORDINARIA ANNO 2023

PROSPETTO RIPARTO PREVENTIVO GEST. ORDINARIA 2023 (DAL 01/01/2023 AL 31/12/2023)

		23.10.2022		01.01.2023											
TABELLA	QUOTA	Riparto consuntivo tabella A)	TABELLA	Riparto consuntivo tabella A) Composti oneri Stella Mattutina)	Tot. Spesa Tabella "A"	TABELLA	"B"	Riparto consuntivo tabella "B"	Totale Spesa Tabella A & B	Preventivo Acqua 2023	TOTALE PREVENTIVO 2023 (importo spesa)	1° rata ant. rata gen/feb/mar. 2023	2° rata cond. lo apr/mag/giug. 2023	3° rata cond. lo lug/ago/set. 2023	4° rata cond. lo ott/nov/dic. 2023
Edizione elocquibrio. s)	B 1	160,95	6,00	67,41	228,37	31,97		210,51	438,88	91,16	530,04	150,00	127,00	127,00	127,00
Edizione elocquibrio. s)	B 2	154,85	6,00	64,66	219,71	36,40		202,07	421,78	91,16	512,94	150,00	121,00	121,00	121,00

B 1 /

	IMP. DI INIZIO	VALORE	RESIDUO DA CANCELLAZIONE	DATA
CONTABILITA' 2023				
Conguaglio gestione ordinaria al 31/12/2022	58,02	58,02	0,00	18/10/23
Accanto 1 rata condominiale 2023	150,00	150,00	0,00	19/10/23
- 2° Rata Condominio Trim. apr - mag - giu. 2023	127,00	127,00	0,00	19/10/23
- 3° Rata Condominio Trim. lug - ago - set. 2023	127,00	127,00	0,00	19/10/23
- 4° Rata Condominio Trim. ott - nov - dic. 2023	127,00	127,00	0,00	19/10/23
rata 1 di 2 lavori straordinari area piloty	95,64	95,64	0,00	18/10/23
rata 2 di 2 lavori straordinari area piloty	95,64	95,64	0,00	18/10/23
N.B. bonifico effettuato da				
	780,30	780,30	0,00	

B 2 /

	IMP. DI INIZIO	VALORE	RESIDUO DA CANCELLAZIONE	DATA
CONTABILITA' 2023				
Conguaglio gestione ordinaria al 31/12/2022	-21,95	-21,95	0,00	18/10/23
Accanto 1 rata condominiale 2023	150,00	150,00	0,00	19/10/23
- 2° Rata Condominio Trim. apr - mag - giu. 2023	121,00	121,00	0,00	19/10/23
- 3° Rata Condominio Trim. lug - ago - set. 2023	121,00	121,00	0,00	19/10/23
- 4° Rata Condominio Trim. ott - nov - dic. 2023	121,00	121,00	0,00	19/10/23
rata 1 di 2 lavori straordinari area piloty	92,01	92,01	0,00	18/10/23
rata 2 di 2 lavori straordinari area piloty	92,01	92,01	0,00	18/10/23
N.B. bonifico effettuato da				
	675,07	675,07	0,00	

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dei beni immobiliari pignorati, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.



€ 169.000



Bilocale via Jean Emile Baudot 9, Ponte di Nona, Roma

2 locali | 65 m² superficie | 1 bagno | 5 piano

PONTE DI NONA - Nel cuore del quartiere, proponiamo in vendita un appartamento bilocale attico e super attico così composto: ampia zona giorno, con angolo cottura open space, da qui si può accedere al comodo terrazzo frontale, dal quale con una scala a chiocciola è possibile accedere al lastrico solare di proprietà esclusiva. La zona notte invece è composta da un bagno finestrato con vasca ed una camera da...



MESSAGGIO VISITA



€ 135.000



Bilocale via Mattè Trucco, Ponte di Nona, Roma

2 locali | 55 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

Ponte di Nona - Via Mattè Trucco immerso nel verde tra il Parco di Ponte di Nona e il Parco Leonardo Sinisgalli, proponiamo in vendita un appartamento che si trova a...



MESSAGGIO VISITA



€ 129.000



Bilocale via Luigi Gastinelli 222, Ponte di Nona, Roma

2 locali | 65 m² superficie | 1 bagno | 5 piano

Nelle vicinanze della via principale a due passi dai principali servizi come fermate autobus, scuola, studio medico, bar e palestra, proponiamo in vendita un bilocale...



MESSAGGIO VISITA



€ 159.000



Bilocale via Jean Emile Baudot 14, Ponte di Nona, Roma

2 locali | 70 m² superficie | 1 bagno | 2 piano

In contesto residenziale, nelle immediate vicinanze dei principali servizi come alimentari, bar, scuole, ristoranti, farmacia, Posta, Banche e fermate autobus,...



MESSAGGIO VISITA



Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9, scala B, interno 1, piano 1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 143, Zc. 6, Categoria A2.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), interno 10, piano PT; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento uso residenziale Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9, scala B, interno 1, piano 1	68,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 122.400,00	100,00%	€ 122.400,00
Bene N° 2 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n. 9, interno 10, piano PT	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 129.600,00

Valore di stima: € 129.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%
Stato di possesso: contratto di affitto con scadenza il 20 aprile 2028	10,00	%
Pratica CILA tardiva, assenza certificato di agibilità	3,00	%

Valore finale di stima: € 100.000,00 (arrotondato per eccesso)

LOTTO 2

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), scala B, interno 2, piano 1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 144, Zc. 6, Categoria A2.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), interno 11, piano PT; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Appartamento uso residenziale Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9, scala B, interno 2, piano 1	64,25 mq	1.900,00 €/mq	€ 115.650,00	100,00%	€ 122.075,00



Bene N° 4 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9, interno 11, piano PT	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 129.275,00

Valore di stima: € 129.275,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%
Stato di possesso: contratto di affitto con scadenza il 27 aprile 2028	10,00	%
Pratica CILA tardiva, opere di ripristino, assenza certificato di agibilità	5,00	%

Valore finale di stima: € 97.000,00 (arrotondato per eccesso)

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 16/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea




RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Roma, Municipio VI, nell'area urbana denominata Nuova Ponte di Nona (zona Z.X - LUNGHEZZA) - e precisamente in via Jean Emile Baudot n. 9. Il quartiere sorge a ridosso dell'Autostrada A24, immediatamente al di fuori del Grande Raccordo Anulare, in prossimità della via del Ponte di Nona, tra via Prenestina e via Collatina.

L'area in cui ricadono gli immobili è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite le vie Collatina e Prenestina. La zona è collegata con la linea bus 314 (largo Preneste), 075 (stazione metro B Ponte Mammolo), 055 (stazione metro C Grotte Celoni), 555 (stazione Ponte di Nona fr2 e stazione metro C Borghesiana). In via Forlanini è presente la fermata del treno fr2 Roma - Tivoli, che consente il collegamento con la stazione Tiburtina.

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ" CONSOLIDATA - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta alcun vincolo paesaggistico.

Gli immobili oggetto di valutazione sono stati realizzati con il permesso di costruire n. 236 prot. 20347 del 16/03/2006 all'interno comparto Z2 della lottizzazione convenzionata "Ponte di Nona".

Per quanto concerne l'appartamento di cui al lotto n. 1, lo stato attuale dei luoghi, non corrisponde a quanto legittimato urbanisticamente per la presenza di un manufatto in muratura sul balcone a protezione della caldaia e, soprattutto, per l'illegittimo utilizzo dell'appartamento come ufficio.

Relativamente all'appartamento facente parte del lotto n. 2 sono presenti le seguenti difformità urbanistico/edilizie: diversa distribuzione degli spazi interni (trasformazione del bagno in angolo cottura, trasformazione della cucina in camera da letto, realizzazione di un di un ripostiglio e bagno; Illegittimo aumento volumetrico (non sanabile) con realizzazione di una cabina armadio con chiusura di una porzione del balcone (4); presenza di un manufatto in muratura sul balcone a protezione della caldaia; le camere da letto non rispettano i requisiti minimi igienico/sanitari, in quanto presentano una superficie inferiore a 9 mq per la camera singola, e 14 mq per la camera doppia.

Per le difformità sanabili (variazione prospettica e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta - a cura e spese degli aggiudicatari - una SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.

Per quanto riguarda le difformità urbanistico/edilizie non sanabili dell'appartamento int. 2 sc B - lotto 2 (realizzazione della cabina armadio sul balcone e la realizzazione delle camere da letto prive dei requisiti igienico/sanitari minimi per poter essere considerate abitabili) l'aggiudicatario dell'immobile dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, così come previsto dal progetto assentito.

Inoltre, gli immobili pignorati sono, allo stato attuale, sprovvisti di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica dei beni pignorati è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale degli stessi.



LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9, lotto Z2, scala B, interno 1, piano 1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 143, Zc. 6, Categoria A2.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, interno 10, piano PT; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 1** - Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, scala B, interno 2, piano 1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 144, Zc. 6, Categoria A2.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, interno 11, piano PT; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6.

Prezzo base d'asta: € 97.000,00

ALLEGATI:

-  ISPEZIONI IPOTECARIE IMMOBILI PIGNORATI.pdf
-  VISURA STORICA CATASTALE terreno foglio 668, p.IIa 618.pdf
-  VISURA STORICA CATASTALE terreno foglio 668, p.IIa 987.pdf

ATTI DI PROVENIENZA

-  ATTO DI ACQUISTO TERRENI 2002.pdf
-  ATTO DI ACQUISTO TERRENI 2005.pdf
-  Atto di fusione per incorporazione del 24.07.2002 reg. part. 56323.pdf
-  Atto di fusione per incorporazione del 24.07.2022 reg.part. 56322.pdf
-  COMPRAVENDITA IMMOBILI PIGNORATI 2007.pdf
-  TRASCRIZIONE del 21.10.1985 reg.part. 48728.pdf

DOC. LOTTO N. 1_APPARTAMENTO int. 1_SUB. 12 e POSTO AUTO SUB. 143

-  DOCUMENTAZIONE CATASTALE
-  FOTOGRAFIE LOTTO N. 1
-  CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE - scadenza il 20.04.28.pdf

DOC. LOTTO N. 2_APPARTAMENTO int. 2_SUB. 13 e POSTO AUTO SUB. 144

-  DOCUMENTAZIONE CATASTALE
-  FOTOGRAFIE LOTTO N. 2
-  CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE - scadenza il 20.04.28.pdf

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

-  ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO 2006.pdf
-  PERMESSO DI COSTRUIRE N. 236-2006.pdf
-  PROGETTO ASSENTITO - acquisito al Dip. P.A.U. di Roma Capitale.pdf

DOCUMENTI CONDOMINIO



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 377/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € € 100.000,00

Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9, lotto Z2, scala B, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento uso residenziale Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 143, Zc. 6, Categoria A2	Superficie commerciale	68,00 mq
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, interno 10, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6	Superficie commerciale	12,00 mq

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.000,00

Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, scala B, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento uso residenziale Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 144, Zc. 6, Categoria A2	Superficie commerciale	64,25 mq
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Jean Emile Baudot n.9 (catastalmente snc), lotto Z2, interno 11, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 987, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6	Superficie commerciale	12,00 mq

