
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 443/2021 del R.G.E.

promossa da

Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Codice fiscale: 00884060526

Partita IVA: 00884060526

piazzale delle Belle Arti 8

00100 - Roma (RM)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Nato a xxxxxxxxxxxx



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 443/2021 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.315,00	19



INCARICO

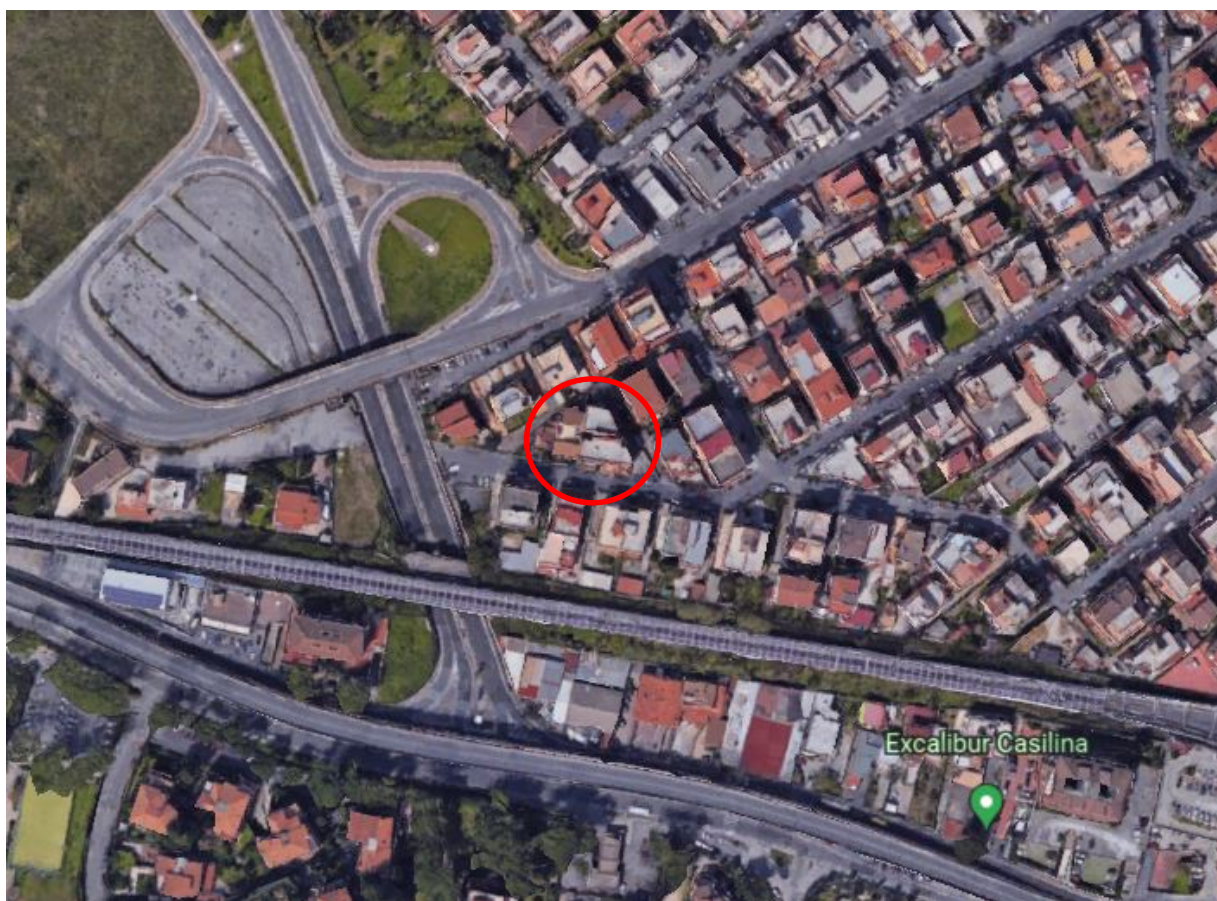
All'udienza del 04/05/2022, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Amedeo Crivellucci, 21 - 00181 - Roma (RM), email maurobitetti@tiscali.it, PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel. 06 787 947, Fax 06 787 947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Alessandro Nelli 23, piano T

FOTO AEREA



Individuazione del fabbricato

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale posto ad una quota inferiore di circa 60 cm rispetto al piano terra e dal quale si accede scendendo una rampa di quattro gradini. L'appartamento è composto da: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco, un ripostiglio e due



stanze di cui una senza aperture esterne. L'accesso al cespite è possibile entrando, dal civico 23 di via Alessandro Nelli, attraversando un'area comune condominiale e si ripete, scendendo quattro gradini.

L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nel quartiere di Torre Gaia, posizionato tra la via di Tor Bella Monaca e la via Casilina, al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma. Il quartiere si trova nell'area est della capitale ed è prevalentemente composto ad edificazione intensiva di tipo residenziale e commerciale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Alessandro Nelli 23, piano T

TITOLARITÀ

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

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx
Nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

Confini

L'immobile in oggetto confina con: vano scala, area esterna comune su due lati, altra proprietà della stessa particella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,02 mq	55,81 mq	1,00	55,81 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				55,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:

55,81 mq



Accesso da via Nelli

Ingresso/soggiorno



Letto 1

Letto 2

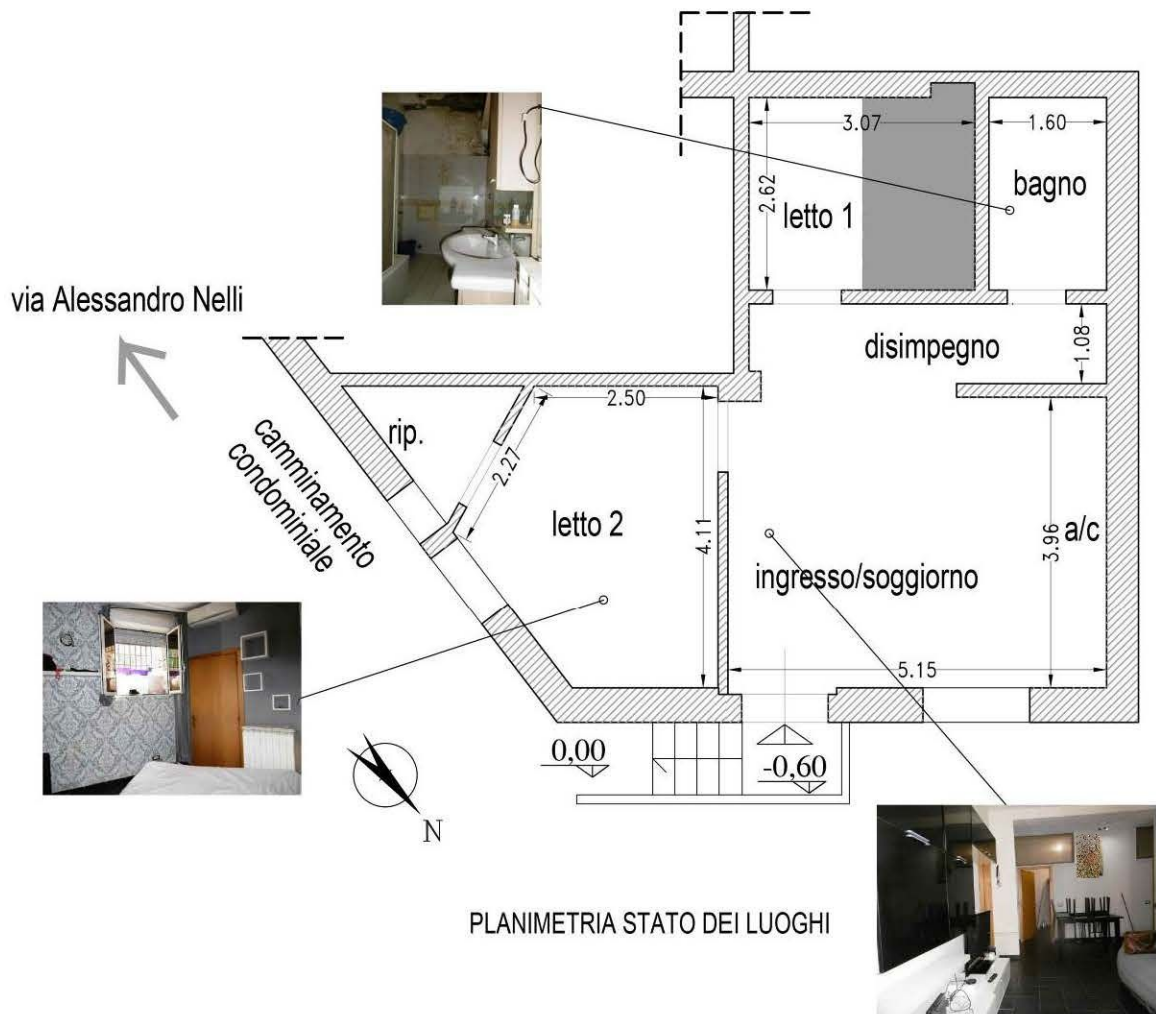


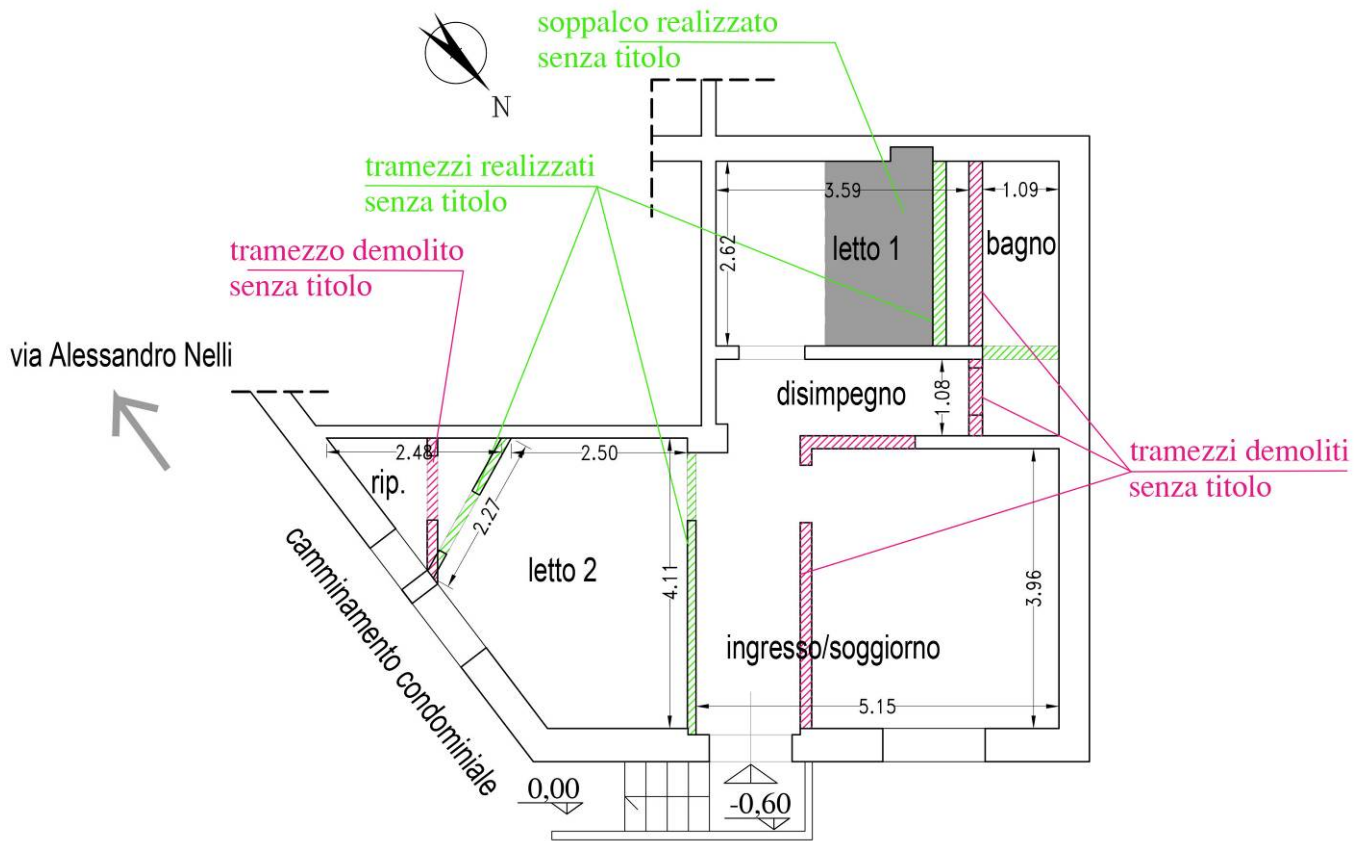


Bagno



Ripostiglio





PLANIMETRIA INTERVENTI EFFETTUATI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	271	501	6	A4	5	3,5	74 mq	334,40 €	T	

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra i dati del pignoramento e la visura catastale ma non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Sono infatti state apportate modifiche interne all'appartamento, consistenti in: ampliamento del bagno, creazione di un soppalco non abitabile nella camera da letto cieca, demolizione di alcuni tramezzi e realizzazione di nuovi. Per regolarizzare l'unità immobiliare all'Ufficio Catasto sarà necessario presentare nuovo docfa per diversa distribuzione degli spazi interni.



MODULARIO P. n. 100 (art. 48)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 300 (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PRMA** via **ALESSANDRO NELLI** civ. **25**

18/06/02
Catasto Edilizio Urbano - Comune di ROMA (IST. 1005 - Part. cat. 371 - Subalterno 501)
VIA ALESSANDRO NELLI n. 25 - PRMA

BOCCA DI PRMA

DECLARAZIONE DI N.C. **Conservativo**
Denuncia di variazione

Completate dal **BITTERRACCI**
Firma, cognome e nome

Data presentazione: **17/06/2002** Data di deposito: **17/06/2002**
Data di approvazione: **17/06/2002** Data di pubblicazione: **17/06/2002**

INVIATO ALL'UFFICIO

Planimetria catastale sub 501

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione. Sono presenti ingenti infiltrazioni di acqua nel bagno provenienti dal piano superiore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord, nord/est;
Altezza interna utile: m.3;
Str. verticali: cemento armato;
Solai: cemento armato e tavelloni;
Copertura: piana praticabile;
Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: mattonelle rettangolari di ceramica colore nero;
Infissi esterni ed interni: infissi esterni in profilato di alluminio con doppio vetro e grate metalliche; infissi interni in legno;
Scale: scale esterne d'ingresso in marmo;
Impianto elettrico: certificazione non pervenuta;
Impianto idrico: certificazione non pervenuta;
Impianto termico: autonomo con caldaia a gas;
Impianto di condizionamento: presente con due split di incerto funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/10/1991 al 27/03/2009	xxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx(xx) il xxxxxxxxxxxx, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		notaio Mario Liguori	29/10/1991	67571	14792



	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	05/11/1991	49616	88396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2009 al 28/10/2010	Opera Assistenza xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a Firenze, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxx	successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pompilio Massarelli	28/05/2009	45750	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/08/2009	106827	57229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2010 al 26/05/2021	xxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxxxxxxx, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxxxx	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andretta	28/10/2010	27194	16421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/11/2010	77757	132046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma il 26/05/2021



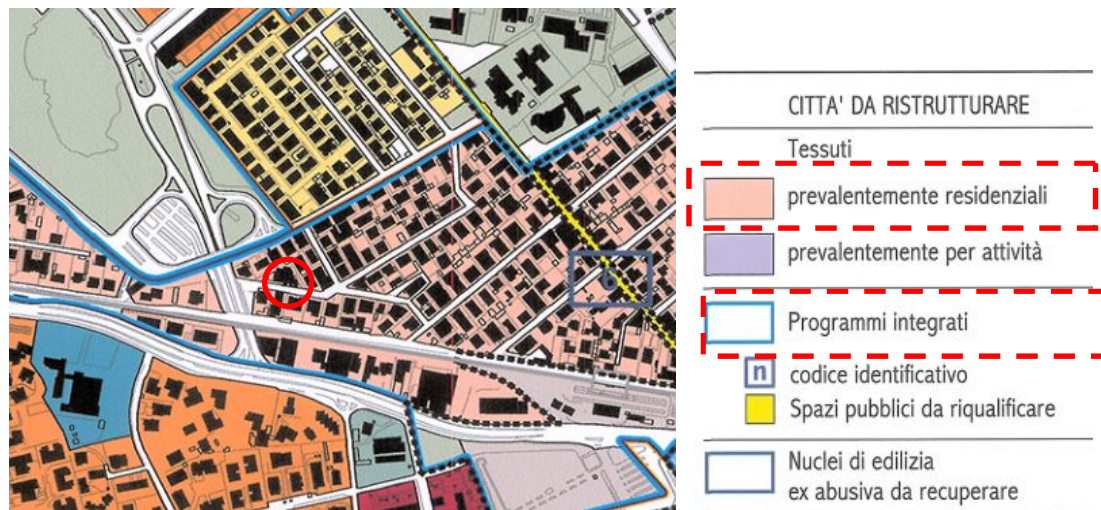
Reg. gen. 47586 - Reg. part. 68538
Quota: 100/100
A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro xxxxxxxxxxxx
Formalità a carico dell'acquirente

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria**
iscritta a Roma il 03/11/2010
Reg. gen. 132047 - Reg. part. 30539
Quota: 100/100
A favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro xxxxxxxxxxxx

NORMATIVA URBANISTICA

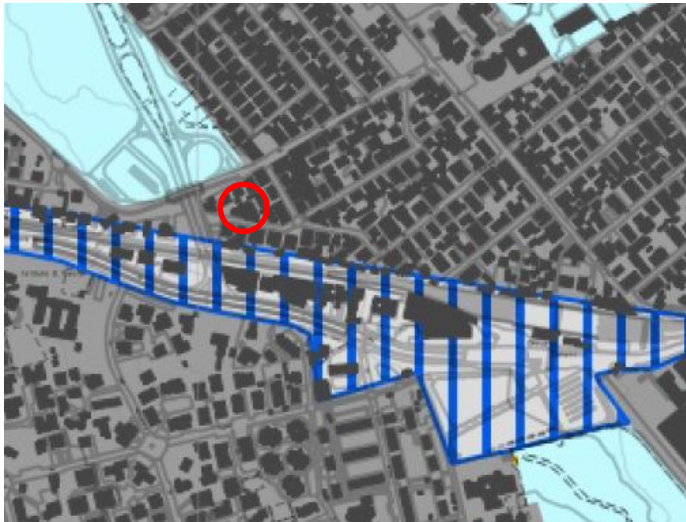
In base al Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 20/03/2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nella Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Programmi Integrati, n.6.



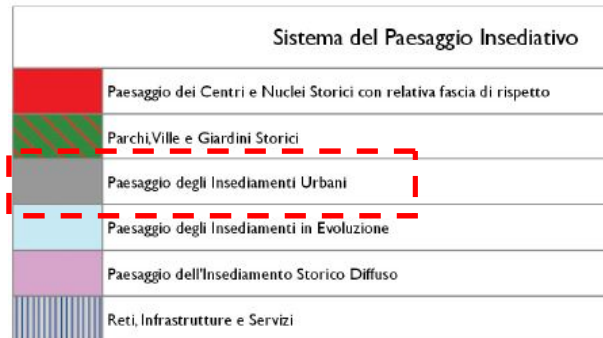
P.R.G. Comune di Roma

Sul Piano Territoriale Paesistico Regionale, nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio (Tav.A), è individuato nel Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;





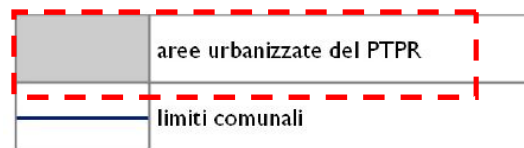
P.T.P.R. - Tav.A



sullo stesso P.T.P.R., nei Beni Paesaggistici (Tav.B), sull'area non insistono vincoli.



P.T.P.R. - Tav.B



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui è situato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato edificato senza titoli edilizi. E' stata in seguito ottenuta la concessione edilizia in sanatoria n. 186804 del 28/07/1999. Lo scrivente ha provveduto ad inviare richiesta di accesso agli atti della documentazione relativa alla domanda di concessione edilizia in sanatoria, in data 31/10/22, e l'ufficio inviava allo scrivente la documentazione che si allega integralmente.



La concessione in sanatoria riporta che è stata rilasciata per destinazione di uso residenziale di mq. 58 alla sig.ra xxxxxxxx

Dalla consultazione dell'archivio digitale delle agibilità di Roma Capitale non è stato rinvenuto alcun titolo di agibilità.

Nell'appartamento non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto, sono state apportate modifiche allo stesso, senza alcun titolo edilizio, come evidenziato nei grafici allegati alla perizia. Sarà necessario, pertanto procedere alla presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria al Comune di Roma ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, e successivamente un D.O.C.F.A. all'Ufficio del Catasto. Il tutto per una spesa complessiva di circa € 3.500,00, così suddivisa_

- | | |
|--|----------------------|
| - diritti di segreteria+sanzione per C.I.L.A. in sanatoria | € 1.251,24; |
| - diritti di segreteria Ufficio del Catasto di Roma | € 50,00; |
| - compenso del professionista per pratiche edilizie e di Catasto | € 2.000,00/3.000,00. |

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

L'immobile ha una caratura millesimale di tabella A di 62,08 millesimi. Il debito condominiale complessivo alla data del 18/1/23 è pari ad € 2.758,11.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Alessandro Nelli 23, piano T
Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale posto ad una quota inferiore di circa 60 cm rispetto al piano terra e dal quale si accede scendendo una rampa di quattro



gradini. L'appartamento è composto da: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco, un ripostiglio e due stanze di cui una senza aperture esterne. L'accesso al cespite è possibile entrando, dal civico 23 di via Alessandro Nelli, attraversando un'area comune. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nel quartiere di Torre Gaia, posizionato tra la via di Tor Bella Monaca e la via Casilina, al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma. Il quartiere si trova nell'area est della capitale ed è prevalentemente composto ad edificazione intensiva di tipo residenziale e commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 271, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 113.900,00

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito al 2022 applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture degli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare nell'anno 2022. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi comparabili, compravenduti nell'anno 2022 ed estraendo copia del listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma II 2022. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - scaturita da:

1.la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,

2.il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano, 3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti), ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un fabbricato simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti;



- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- regolarità/irregolarità urbanistica del bene.

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (OMI), rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona e dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato: - prezzi €/mq.1.450,00 a €/mq 2.050,00 - redditi annui presunto €/mq.75,60 a €/mq. 108,00.

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/TORRE GAIA-VILLAGGIO BREDA (VIA DI GROTTI CELONI)

Codice di zona: E2B

Microzona catastale n.: 159

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1700	2400	L	6,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2050	L	6,3	9	L

Estratto dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornato al 2022 per la zona in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè: $V_i = C_m / R$, in cui: V_i = Valore immobile C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) R = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Pertanto per l'anno 2022, la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq.1.700,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq.92,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Alessandro Nelli 23, piano T	55,81 mq	1.700,00 €/mq	€ 113.900,00	100,00%	€ 113.900,00
				Valore di stima:	€ 113.900,00

Valore di stima: € 113.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 93.315,00

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

Roma, li 31/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bitetti Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita 28/10/2010
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 12 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale



- ✓ N° 1 Altri allegati - grafici di rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ Concessione edilizia - concessione edilizia in sanatoria n. 186804 e modello 47/85
- ✓ Altri allegati - documentazione condominiale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Alessandro Nelli 23, piano T
Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale posto ad una quota inferiore di circa 60 cm rispetto al piano terra e dal quale si accede scendendo una rampa di quattro gradini. L'appartamento è composto da: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco, un ripostiglio e due stanze di cui una senza aperture esterne. L'accesso al cespite è possibile entrando, dal civico 23 di via Alessandro Nelli, attraversando un'area comune. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nel quartiere di Torre Gaia, posizionato tra la via di Tor Bella Monaca e la via Casilina, al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma. Il quartiere si trova nell'area est della capitale ed è prevalentemente composto ad edificazione intensiva di tipo residenziale e commerciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 271, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 20/03/2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nella Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Programmi Integrati, n.6. Sul Piano Territoriale Paesistico Regionale, nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio (Tav.A), è individuato nel Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; sullo stesso P.T.P.R., nei Beni Paesaggistici (Tav.B), sull'area non insistono vincoli.

Prezzo base d'asta: € 93.315,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 443/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.315,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Alessandro Nelli 23, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 271, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	55,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione. Sono presenti ingenti infiltrazioni di acqua nel bagno provenienti dal piano superiore.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale posto ad una quota inferiore di circa 60 cm rispetto al piano terra e dal quale si accede scendendo una rampa di quattro gradini. L'appartamento è composto da: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco, un ripostiglio e due stanze di cui una senza aperture esterne. L'accesso al cespite è possibile entrando, dal civico 23 di via Alessandro Nelli, attraversando un'area comune condominiale e si ripete, scendendo quattro gradini. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nel quartiere di Torre Gaia, posizionato tra la via di Tor Bella Monaca e la via Casilina, al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma. Il quartiere si trova nell'area est della capitale ed è prevalentemente composto ad edificazione intensiva di tipo residenziale e commerciale. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nel quartiere di Torre Gaia, posizionato tra la via di Tor Bella Monaca e la via Casilina, al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma. Il quartiere si trova nell'area est della capitale ed è prevalentemente composto ad edificazione intensiva di tipo residenziale e commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato.		

