

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lacerenza Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 1185/2022 del R.G.E.

promossa da

***CHE BANCA! S.p.a.***  
*Codice fiscale: 10359360152*  
*Viale Bodio 37*  
*20158 - Milano (MI)*

contro

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1185/2022 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 154.000,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

---

In data 21/07/2023, il sottoscritto Geom. Lacerenza Giacomo, con studio in Via Federico Tozzi, 9 - 00137 - Roma (RM), email [geomlacerenza@gmail.com](mailto:geomlacerenza@gmail.com), [geomlacerenza@alice.it](mailto:geomlacerenza@alice.it), PEC [giacomo.lacerenza@geopec.it](mailto:giacomo.lacerenza@geopec.it), Tel. 06 87 1310 56, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2023 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 Mezzoiuso n°89/95, scala B, interno 3, piano 1°, Garage Piano S/1 n°17.

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di costruzione recente composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, 1 Camera, Disimpegno, Bagno e Balcone, il bene ha come pertinenza al piano seminterrato un Garage.

Il fabbricato ubicato in Via Mezzoiuso, in zona Borghesiana a ridosso della Via Casilina.

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 Mezzoiuso n°89, scala B, interno 3, piano 1°, Garage Piano S/1 n°17.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
\*\*\*\*\*



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

□ \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento int.3 confina con:

Nord : Appartamento int.4 scala B;

Est : Appartamento int.4 scala A;

Sud : Distacco su p.lla n°3638;

Ovest : Vano Scala.

Il Garage n°17 confina con:

Nord : Box n°18;

Est : Terrapieno a confine;

Sud : Box n°16;

Ovest : Spazio di manovra

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/Cucina	19,75 mq	21,63 mq	1,00	21,63 mq	2,92 m	1°
Disimpegno	3,89 mq	4,68 mq	1,00	4,68 mq	2,92 m	1°
Bagno	5,66 mq	6,65 mq	1,00	6,65 mq	2,92 m	1°
Camera	16,40 mq	18,42 mq	1,00	18,42 mq	2,92 m	1°
Balcone	21,69 mq	21,69 mq	0,25	5,42 mq	2,92 m	1°
Garage	25,01 mq	26,97 mq	0,50	13,48 mq	2,85 m	S/1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto assentito urbanisticamente.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2007 al 29/10/2007	***** ***** per 1/1 proprietaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 4122, Sub. 23, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.5^, Cons. 3 Superficie catastale 60 mq Rendita € 418,33 Piano 1° Graffato no
Dal 14/06/2007 al 24/01/2011	***** per 1/1 proprietaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 4122, Sub. 48, Zc. 6^ Categoria C6 Cl.12^, Cons. 25 Superficie catastale 26 mq Rendita € 100,71 Piano S1 Graffato no
Dal 29/10/2007 al 21/07/2009	***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 4122, Sub. 23, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.5^, Cons. 3 Superficie catastale 60 mq Rendita € 418,33 Piano 1° Graffato no
Dal 21/07/2009 al 30/10/2023	***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 4122, Sub. 23, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.5^, Cons. 3 Superficie catastale 60 mq Rendita € 418,33 Piano 1° Graffato no
Dal 24/01/2011 al 30/10/2023	***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 4122, Sub. 48, Zc. 6^ Categoria C6 Cl.12^, Cons. 25 Superficie catastale 26 mq Rendita € 100,71 Piano S1 Graffato no

I titolari attuali corrispondono a quelli indicati catastalmente.



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	4122	23	6 <sup>^</sup>	A2	5 <sup>^</sup>	3	60 mq	418,33 €	1°	no
	1021	4122	48	6 <sup>^</sup>	C6	12	25	26 mq	100,71 €	S1	no

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

Non risultano in essere contratti di locazione ne comodato d'uso, il bene risulta in uso alla proprietà esecutata ed alla sua famiglia.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene si presentava alla data del sopralluogo in uno stato manutentivo buono, da una indagine visiva non si sono ravvisate tracce di umidità ne lesioni sulle murature verticali.

## PARTI COMUNI

---

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale composto da n°2 scale (A e B) con circa 20 unità abitative, provvisto del Regolamento di Condominio e tabelle millesimali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il fabbricato, in cui insiste l'unità interessata e la sua pertinenza, non risulta gravato da servitù, censi o usi civici.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in platea di c.a. con plinti in elevazione  
Esposizione: Sud  
Altezza interna utile ml.2,92  
Str. verticali: pilastri in c.a. e tamponature in muratura  
Solai: in latero cemento  
Copertura: con tetto a due falde  
Manto di copertura: coibentazione e tegole  
Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate e tinteggiate  
Pavimentazione interna: in mattonelle  
Infissi esterni ed interni: Esterni in PVC con doppio vetro, interni porte tamburate  
Volte: piane  
Scale: in muratura  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V  
Terreno esclusivo: non presente  
Posto auto: Box al piano seminterrato (pertinenza)  
Soffitta : non presente  
Dotazioni condominiali standart

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risultava alla data del sopralluogo occupato dall'esecutato con la sua famiglia, non risultano in essere contratti di locazione ne comodato d'uso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/2002 al 29/10/2007	*****  proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:*****	<b>Compravendita del terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TUFANI Maurizio	11/07/2002	65979	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frascati	15/07/2002	80266	53132
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 29/10/2007 al 21/07/2009	*****  proprietario per 1/1***** ***	<b>Compravendita appartamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MARTINO Camilla	29/10/2007	22416	10704
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	08/11/2007	197969	87554
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2009 al 30/10/2023	*****  proprietario per 1/1***** *****	<b>Compravendita appartamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VERDE Camillo	21/07/2009	26515	18808
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	24/07/2009	97380	51753
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/01/2011 al 30/10/2023	*****  proprietario per 1/1***** ***	<b>Compravendita garage</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TUFANI Maurizio	24/01/2011	79821	25008
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frascati	01/02/2011	8990	5443
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma il 08/11/2007  
Reg. gen. 197970 - Reg. part. 49481  
Quota: 1/1  
Importo: € 0,00  
Note: -Comunicazione n°21000 del 21/09/2009 di estinzione totale avvenuta in data 24/07/2009; -  
Cancellazione Totale del 22/09/2009
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 24/07/2009  
Reg. gen. 97381 - Reg. part. 28718  
Quota: 1/1  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\*\*  
Note: -Comunicazione n°11210 del 16/07/2019 per Estinzione Totale del 21/06/2019; -Cancellazione  
Totale del 22/07/2019
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma il 07/08/2019  
Reg. gen. 100829 - Reg. part. 18755  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di CHE BANCA! S.p.a.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: VISCONTI Nunzia Paola  
Data: 05/08/2019  
N° repertorio: 2261  
N° raccolta: 1620

### *Trascrizioni*

- COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Roma il 08/11/2007  
Reg. gen. 197969 - Reg. part. 87554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Roma il 24/07/2009  
Reg. gen. 97380 - Reg. part. 51753  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*



Contro\*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

□ **COMPRAVENDITA (BOX)**

Trascritto a Roma il 01/02/2011

Reg. gen. 8990 - Reg. part. 5443

Quota: 1/1

A favore di\*\*\*\*\*

Contro\*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

□ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Roma il 27/12/2022

Reg. gen. 168847 - Reg. part. 120205

Quota: 1/1

A favore di CHE BANCA! S.p.a.

Contro\*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura con oneri da corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come per normativa in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene oggetto di procedura ricade, congiuntamente all'intero fabbricato, nella Tavola n°20 del P.R.G. di Roma Capitale, nel particolare descritto nelle indicazioni dei "Sistemi e Regole" come "Città della Trasformazione" in "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, di cui le due unità costituiscono parte integrale, è stato edificato giusto Permesso di Costruire n°659 con prot. n°44026 rilasciato da Roma Capitale in data 06/07/2005 su istanza n°36280 del 2003, e, successiva D.I.A. presentata al Municipio competente in data 01/02/2007 al prot.8600, con fine lavori (del 13/10/2009) presentata al Municipio VIII° il 14/01/2010 al prot.3493.

Non si sono riscontrate ulteriori autorizzazioni urbanistiche.

Per lo stesso è stata presentata domanda atta al conseguimento del certificato di Abitabilità con prot.26795 nel 2010, successivamente integrata con prot.QI/2011/6073 in data 27/01/2011.

I beni non sono stati oggetto di fermo edilizio per infrazioni urbanistiche.



## ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, riscontrato in fase di sopralluogo, e quanto indicato nei progetti urbanistici e nelle planimetrie catastali.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 787,63

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 787,63

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'unità è inserita in un contesto condominiale denominato "Condominio Via Mezzoiuso 75/95, costituito da n°2 scale (A e B), con ratei mensili di di €.83,00 (residenziale €.76,00; garage €.7,00)

Nell'ambito delle tabelle millesimali risulta accreditata di :

- Tabella A (proprietà generale) mm.282,20;
- Tabella B (tab.A2 scala) mm.166,50;
- Tabella B (tab. B1) mm.186,86;
- Tabella C (ascensore) mm. 0,00;
- Tabella A (garage) mm. 37,94.

Da indagini e comunicazioni dell'amministrazione condominiale il bene risulta insolvente nei confronti del condominio di €.545,43 per l'esercizio in corso (gennaio/dicembre 2023).



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mezzoiuso n°89, scala B, interno 3, piano 1°  
Appartamento di costruzione recente composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, 1 Camera, Disimpegno, Bagno e Balcone, il bene ha come pertinenza al piano seminterrato un Garage. Il fabbricato ubicato in Via Mezzoiuso, in zona Borghesiana a ridosso della Via Casilina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 4122, Sub. 23, Zc. 6^, Categoria A2, Graffato no - Fg. 1021, Part. 4122, Sub. 48, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 167.688,08  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.  
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Mezzoiuso n°89, scala B, interno 3, piano 1°  Box Via Mezzoiuso n°95 piano S1 n°17	70,28 mq	2.386,00 €/mq	€ 167.688,08	100,00%	€ 167.688,08
Valore di stima:					€ 167.688,08

Valore di stima: € 167.688,08



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Appetibilità	5,00	%
Stato del fabbricato	2,00	%
Vetustà	1,00	%

**Valore finale di stima: € 154.000,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano riserve e/o particolarità da segnalare

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 01/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lacerenza Giacomo



## ELENCO ALLEGATI:

- ☐ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ☐ N° 2 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale
- ☐ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale appartamento
- ☐ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale box auto
- ☐ N° 5 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ☐ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica fabbricati P.lla 4122 sub. 23 appartamento
- ☐ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica fabbricati P.lla 4122 sub. 48 box auto
- ☐ N° 8 Atto di provenienza - Atto notaio Verde Camillo del 21/07/2009 rep.26515 racc.18808
- ☐ N° 9 Atto di provenienza - Atto notaio Tufani Maurizio del 24/01/2011 rep.79821 racc.25008
- ☐ N° 10 Altri allegati - Elaborato Tecnico
- ☐ N° 11 Altri allegati - Relazione del valore medio di mercato
- ☐ N° 12 Altri allegati - Stralcio P.R.G. tavola n°20
- ☐ N° 13 Altri allegati - Permesso di Costruire n°659/05 per Via Mezzoiuso
- ☐ N° 14 Altri allegati - Protocollo integrazione Abitabilità
- ☐ N° 15 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Fg.1021 p.lla 4122 sub. 23-48
- ☐ N° 16 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ☐ N° 17 Altri allegati - Tabelle millesimali
- ☐ N° 18 Altri allegati - Situazione contabile condominiali
- ☐ N° 19 Altri allegati - Trasmissione pec alle parti della bozza perizia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mezzoiuso n°89, scala B, interno 3, piano 1°, Garage Piano S/1 n°17.

Appartamento di costruzione recente composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, 1 Camera, Disimpegno, Bagno e Balcone, il bene ha come pertinenza al piano seminterrato un Garage. Il fabbricato ubicato in Via Mezzoiuso, in zona Borghesiana a ridosso della Via Casilina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 4122, Sub. 23, Zc. 6^, Categoria A2, Graffato no - Fg. 1021, Part. 4122, Sub. 48, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di procedura ricade, congiuntamente all'intero fabbricato, nella Tavola n°20 del P.R.G. di Roma Capitale, nel particolare descritto nelle indicazioni dei "Sistemi e Regole" come "Città della Trasformazione" in "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita".

**Prezzo base d'asta: € 154.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1185/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Mezzoiuso n°89, scala B, interno 3, piano 1°, Garage in Via Mezzoiuso 95 piano S/1 n°17		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento e Garge identificati al catasto Fabbricati: - Fg. 1021, Part. 4122, Sub. 23, Zc. 6^, Categoria A2, Graffato no - -Fg. 1021, Part. 4122, Sub. 48, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie convenzionale</b>	70,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presentava alla data del sopralluogo in uno stato manutentivo buono, da una indagine visiva non si sono ravvisate tracce di umidità ne lesioni sulle murature verticali.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di costruzione recente composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, 1 Camera, Disimpegno, Bagno e Balcone, il bene ha come pertinenza al piano seminterrato un Garage. Il fabbricato ubicato in Via Mezzoiuso, in zona Borghesiana a ridosso della Via Casilina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risultava alla data del sopralluogo occupato dall'esecutato con la sua famiglia, non risultano in essere contratti di locazione ne comodato d'uso.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Roma il 07/08/2019

Reg. gen. 100829 - Reg. part. 18755

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di CHE BANCA! S.p.a.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: VISCONTI Nunzia Paola

Data: 05/08/2019

N° repertorio: 2261

N° raccolta: 1620

**Compravendita**

Trascritto a Roma il 24/07/2009

Reg. gen. 97380 - Reg. part. 51753

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Compravendita (Box)**

Trascritto a Roma il 01/02/2011

Reg. gen. 8990 - Reg. part. 5443

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 27/12/2022

Reg. gen. 168847 - Reg. part. 120205

Quota: 1/1

A favore di CHE BANCA! S.p.a.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

