

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Appartamento per civile abitazione in Roma – zona “Monte del Marmo” – via del Podere Cesare Battisti, 30 – piano 2° (terzo fuori terra) / interno 5 – quadrante urbano: suburbano/ovest.

L’immobile è parte di un edificio, all’interno di un piccolo centro residenziale, che si eleva per tre livelli fuori terra oltre ad un livello parzialmente interrato, causa l’andamento in pendenza del terreno.

L’appartamento – oggetto di pignoramento -, ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) ed identificato dall’interno n. 5, internamente, da un punto di vista funzionale, risulta così distribuito:

*ingresso, soggiorno/pranzo con zona cucina, camera e bagno.*

Come detto, l’appartamento è parte di un edificio (costruzione databile indicativamente verso la seconda metà degli anni ‘70) destinato a civili abitazioni ed avente accesso pedonale dal civico 30 di via del Podere di Cesare Battisti – Roma.

L’appartamento in esame, data la sua tipologia e la distribuzione attuale degli spazi non è divisibile in natura e, pertanto, costituisce, a giudizio del sottoscritto tecnico, un “**Lotto Unico**”.

L’immobile presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale (“*abitazioni di tipo popolare*” - categoria A/4) in parte in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

L’unità immobiliare in esame, per quanto verificabile in occasione del sopralluogo effettuato, risulta essere complessivamente in buono stato conservativo e non necessita nell’immediato di interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione.

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi (anche se poco funzionali da un punto di vista di distribuzione degli spazi).

L’illuminazione naturale, data la posizione dell’immobile al piano terzo fuori terra, risulta complessivamente buona.

L’immobile presenta due esposizioni: *ovest* (cucina e bagno) e *nord* (camera).

*Principali caratteristiche tecniche dell’immobile: **INTERNO***

PAVIMENTAZIONI	Monocottura
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Non presente
STATO D’USO INTERNO	<b>Complessivamente buono</b> (per come verificabile)



Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **ESTERNO**

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Tetto
RIVESTIMENTO ESTERNO	Tamponature in parte metalliche con cappotto termico
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	TRE
PIANI ENTRO TERRA	UNO (solo parzialmente)
STATO D'USO ESTERNO	<b>Complessivamente accettabile</b> (per come verificabile)

La proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento risulta essere, ad oggi, per Atto di Compravendita in data 01.08.2008 – a rogito del Notaio in Roma Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone – repertorio n. 58591 / raccolta n.34385 – Atto registrato a Roma 4 il 04.08.2008 al n. 17183 – serie IT –, di:

\*\*\*\*\*

– Proprietà per 1/1 -.

Situazione degli intestati – come da vca storica in data 17.12.2023 -.

N.	NOMINATIVO INTESTATI	DATA NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	
1	*****	*****		1/1	<b>ESECUTATO</b>

L'immobile, da un punto di vista catastale, risulta attualmente, così identificato:

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita (€.)	Graffato
350	1185	511	5^	A / 4	4^	Vani 2,5	Mq. 33	438,99	NO

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / atto di pignoramento). L'immobile, nel suo insieme, confina con: pianerottolo comune, appartamento interno 4, appartamento interno 6, salvo se altri e/o diversi confini.

Destinazione urbanistica: secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, l'immobile ricade in: **Sistema insediativo - Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Zona "O" – 68 / San Giusto Podere Zara – Municipio IV -**.  
Carta della qualità: nessuna prescrizione. Rete ecologica: nessuna prescrizione.  
Quanto sopra risulta regolato – in sintesi – dall' **articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG – ambiti a pianificazione particolareggiata e definita -**.

Non sono state fornite le attestazioni di conformità degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica.

La regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile è attestata da n. 2 concessioni edilizie in sanatoria e precisamente: n. 284162 dell'01.08.2002 e n. 287972 del 04.11.2002.

#### ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e rilevato, riportato e descritto nel presente elaborato peritale sarà a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovessero essere sostenuti – se necessario -per regolarizzare aspetti di vario genere e natura che dovessero presentarsi nel tempo.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1322/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) – zona Monte del Marmo – via del Podere Cesare Battisti, 30 – piano 2° (3° fuori terra) – interno 5 -		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 1185, Sub. 511, Zc. 5, Categoria A4	<b>Superficie commerciale lorda</b>	Mq. 33
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, per come verificabile, si presenta nel complesso in buono stato d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento si trova a Roma in via del Podere Cesare Battisti, 30 – piano 2° (terzo fuori terra) / interno 5 - . E' parte di un fabbricato costituente un piccolo nucleo residenziale ed è di modesta consistenza (mq. 33). Le fotografie dell 'appartamento sono inserite all'interno della relazione tecnica. L'immobile risulta così composto: ingresso, soggiorno/pranzo con zona cucina, camera e bagno. L'appartamento, a quanto dichiarato in sede di sopralluogo, è attualmente abitato saltuariamente dal signor ***** (proprietario ed esecutato); internamente, per come verificabile, si trova in buone condizioni d'uso, mentre le rifiniture esterne del fabbricato appaiono in uno stato d'uso solo accettabile, sempre per come potuto verificare. Il riscaldamento è autonomo; della caldaia (posta internamente nella cucina) non è stato fornito il libretto così come non sono state fornite le certificazioni degli impianti. L'immobile è intestato all'esecutato per la piena proprietà L'appartamento è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre ad un livello parzialmente interrato a causa della pendenza del terreno e destinato unicamente ad abitazioni (livello medio). L'edificio è in cemento armato, realizzato indicativamente nella seconda metà degli anni '70. L'edificio non dispone nè di ascensore nè di servizio di portierato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE UNICO** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE CESARE BATTISTI, 30 - ZONA MONTE DEL MARMO - PIANO 2° (TERZO FUORI TERRA) / INTERNO 5 - QUADRANTE SUBURBANO / OVEST.

---

### *Trascrizioni*

#### **Pignoramento**

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2022 - Registro Particolare 118725 Registro Generale 166853 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 41459 del 19/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -.

Immobile sito in ROMA (RM)

- Formalità a carico della procedura.

### RGE 1322 / 2022 - ELENCO DEGLI ALLEGATI -

- ✓ Atto di proprietà.
- ✓ Visura catastale storica.
- ✓ Planimetria catastale.
- ✓ Concessioni edilizie in sanatoria.

