
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 852/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 852/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 01/02/2024, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in via Laurentina 3n - 00142 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ALESSANDRO AVOLI n. 7, interno A1, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°56'30.4"N 12°25'28.4"E)

DESCRIZIONE

Cantina, attualmente utilizzato come appartamento, sito al piano S1 int. 1A di un edificio residenziale, nel Municipio XIV, quartiere Monte Mario alto, tra via Trionfale e la riserva naturale dell'Insugherata.

E' composto da un ingresso, un corridoio, una cucina, una camera e un bagno.

La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, adiacente alla linea ferroviaria Roma-Viterbo, stazione Monte Mario.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** in forza di atto di compravendita del 25/09/2006, notaio **** Omissis **** rep. 324004 racc. 4730, registrato a Roma il 03/10/2006 al n. 2159 serie 1T, trascritto a Roma il 09/10/2006 ai n. 82807 reg. part. 135609 reg. gen. e successivo atto di rettifica del 03/04/2019, notaio **** Omissis ****, rep. 17046 racc. 1309, registrato a Roma 2 il 15/04/2019 al n. 10878 serie 1T, trascritto a Roma il 17/04/2019 ai n. 31866 reg. part. 45870 reg. gen. (All. 01).

CONFINI

L'unità immobiliare, al piano seminterrato del villino 1, confina a NORD con locale caldaia e vano scala, ad EST e ad OVEST con box auto di altra proprietà, a SUD con affaccio su area condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	36,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura in quanto provvisto di un unico accesso su un lungo corridoio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1965 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 192, Part. 416, Sub. 26, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 480,30 Piano S1
Dal 25/09/2006 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 192, Part. 416, Sub. 26, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 40 m ² Totale:escluse aree scoperte: 40 mq

		Rendita € 480,30 Piano S1
--	--	------------------------------

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 192, particella 416 (All. 02).

Si tratta di una cantina, oggi accatastata come A/3, abitazioni di tipo economico, sito in Roma, via Alessandro Avoli, 7 - 00135, piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 192, Particella 416, Subalterno 26, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie totale 40 m2, totale escluse aree scoperte 40 m2, rendita € 480,30 (All. 03).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano		
	192	416	26	5	A3	2	3 vani	Totale: 40 m ² Totale:es cluse aree scoperte: 40 mq	480,3 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ed allo stato dei luoghi (All. 04).

L'unità immobiliare, accatastata come A/3, abitazioni di tipo economico, è oggi effettivamente utilizzata ad appartamento.

PRECISAZIONI

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo del 27/03/2024 (All. 05) l'immobile risultava nelle disponibilità del sig. **** Omissis **** e del suo nucleo familiare, e risultava utilizzato ad abitazione.

STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate al vano scala, ascensore, a tutte le altre strutture e dotazioni del fabbricato oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui si trova il bene oggetto del pignoramento è parte di un complesso di tre palazzine intorno ad un cortile condominiale, con accesso dal civico 7 di via Alessandro Avoli, costituito da 5 piani fuori terra e 2 seminterrati, in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 06). Struttura in cemento armato, con solai in latero-cemento. Le facciate esterne sono rivestite in intonaco e tinteggiatura. La copertura a terrazza praticabile.

La cantina, oggi adibita ad appartamento (All. 07), sito al piano seminterrato con accesso dal vano scala condominiale, è composto da un ingresso, un corridoio, una cucina, una camera e un bagno. Le finestre sono rivolte verso SUD con affaccio sul cortile condominiale.

Le porte interne in legno tamburato; gli infissi esterni in PVC; i pavimenti in gres porcellanato. I rivestimenti in gres porcellanato; tinteggiatura alle pareti.

Lo stato di finitura e manutenzione è complessivamente discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo del 27/03/2024 (All. 05) l'immobile risultava nelle disponibilità del sig. **** Omissis **** e del suo nucleo familiare, in forza di contratto a nome della moglie sig.ra **** Omissis **** da parte della sig.ra **** Omissis **** (All. 08), non registrato del 18/11/2002 e non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1965 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Alessandro Massacci##	13/07/1965	13409	4291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	22/07/1965	50928	34196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	21/07/1965	546900			
Dal 25/09/2006 al 07/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Andrea Ferrara##	25/09/2006	324004	4730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/10/2006	135609	82807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	03/10/2006	2159	1T		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 20/04/2023
Reg. gen. 49794 - Reg. part. 7294
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 08/08/2023
Reg. gen. 104333 - Reg. part. 77138
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

I dati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 30/04/2024 (All. 09).

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Alessandro Avoli, 7 00135 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 10 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 2.10: Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Programma integrato n. 2;
- Rete Ecologica 4.05, foglio V: Nessuna prescrizione;
- Carta per la qualità G1.10: Nessuna prescrizione;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, Tav A_24_374: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, Tav B_24_374: Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio, di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato in base a regolare licenza edilizia n. 77/AR del 24/01/1959 (All. 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Osservando il progetto originale del fabbricato (All. 11) non risultano appartamenti al piano scantinato. Lo stesso è riportato sul certificato di agibilità dell'immobile (All. 12) in cui i primi appartamenti vengono dichiarati solamente al piano primo seminterrato.

L'atto di compravendita dei precedenti proprietari (All. 13) lo descrive come "locale posto al piano scantinato [...] il tutto confinante con [...] deposito della nafta". Tale deposito risulta effettivamente graficizzato sul progetto originale al piano scantinato.

Considerando che lo stato di fatto dell'unità immobiliare (All. 14) è effettivamente un appartamento conforme alla planimetria catastale in atti, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli uffici del condono per verificare se negli anni fosse stato effettuato un cambio di destinazione d'uso.

La risposta dell'ufficio preposto (All. 15) presenta un elenco di pratiche, due delle quali a nome **** Omissis **** precedente proprietario. Entrambe le pratiche tuttavia, Condono 86_39104_0 (All. 16) e Condono 86_39105_0 (All. 17) sono relative ad altre unità immobiliari al piano terra.

Lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare un accesso agli atti presso gli uffici del Municipio III (All. 18) anch'esso con esito negativo.

Il cambio di destinazione d'uso ad abitazione non risulta possibile in quanto, nonostante le previsioni di PRG lo permetterebbero e la superficie netta e l'altezza interna risultano conformi alla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento generale edilizio del comune di Roma", non risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art. 38 dello stesso regolamento per il quale:

"I semisottosuoli destinati ad uso di abitazione devono possedere i requisiti seguenti:

b) sopraelevazione minima pari alla metà della loro altezza dal piano dei marciapiedi o dal livello del cortile;
I sottosuoli abitabili nelle zone a costruzione intensiva sono permessi soltanto quando la larghezza stradale, o lo spazio libero antistante all'edificio, sia di almeno 10 m".

Per tutte le ragioni descritte, non potendo testimoniare la legittimità del cambio di destinazione d'uso ad appartamento, l'unità immobiliare verrà considerata come cantina, come riportato sui titoli edilizi autorizzativi. In quanto magazzino, teoricamente privo di impianti, non sussiste l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ALESSANDRO AVOLI n. 7, interno A1, piano S1
Cantina, attualmente utilizzato come appartamento, sito al piano S1 int. 1A di un edificio residenziale, nel Municipio XIV, quartiere Monte Mario alto, tra via Trionfale e la riserva naturale dell'Insugherata. E' composto da un ingresso, un corridoio, una cucina, una camera e un bagno. La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, adiacente alla linea ferroviaria Roma-Viterbo, stazione Monte Mario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 416, Sub. 26, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 44.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non presenta, per la zona di interesse, valori assimilabili alla destinazione d'uso magazzino.

E' stata quindi effettuata un'indagine di mercato (All. 19) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando, per gli immobili ad uso magazzino nelle immediate vicinanze di via Alessandro Avoli, il valore medio di circa 1.000 €/m2.

Per confronto per la determinazione del valore di stima è stata considerata la rivalutazione della rendita catastale utilizzando la seguente formula: [rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di riferimento (nel caso in esame, per gli immobili con destinazione catastale C/2, il coefficiente è pari a 126).

Per ottenere quindi:

Rendita catastale = 480,30;

5% rendita catastale = 24,015;

Coefficiente = 126;

Valore catastale = (480,30 + 24,015) x 126 = 63.543,69;

Valore al m2 63.543,69 : 40 = 1588,59 €/m2.

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario

sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: MERCATO IMMOBILIARE 1.000 €/m²; VALORE DA RIVALUTAZIONE RENDITA CATASTALE 1588,59 €/m².

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (accesso non diretto su strada, ubicazione al piano seminterrato, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, e considerando la rendita catastale attuale dell'immobile è decisamente più alta di quanto dovrebbe in quanto riferita alla categoria A/3, il valore normale unitario verrà considerato pari al valore del mercato immobiliare arrotondato per eccesso a 1.100 €/m².

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (V_m) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: m² 40,00 x 1.100 €/m² = 44.000,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Roma (RM) - VIA ALESSANDRO AVOLI n. 7, interno A1, piano S1	40,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 44.000,00	100,00%	€ 44.000,00
				Valore di stima:	€ 44.000,00

Valore di stima: € 44.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 40.000,00

Considerando le numerose incertezze ampiamente descritte nel capitolo della regolarità edilizia, lo scrivente ritiene di applicare un deprezzamento per rischio assunto per mancata garanzia pari al 10% del valore.

Al valore di stima € 44.000,00 vengono sottratte le cifre suddette ottenendo il valore di € 44.000,00 - 10% = 39.600,00, arrotondabile per eccesso ad € 40.000.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non potendo testimoniare la legittimità del cambio di destinazione d'uso ad appartamento, l'unità immobiliare è stata valutata come cantina, come riportato sui titoli edilizi autorizzativi.

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 27/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romoli Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 25/09/2006)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 192 Part 416 Sub 26 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLN_FGL 192 PART 416 SUB 26 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale accesso 27_03_2024 (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 6 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Docum_Foto_via Alessandro Avoli (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 18/11/2006)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 30/04/2024)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Licenza 1959_77_AR (Aggiornamento al 24/01/1959)
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Progetto originale (Aggiornamento al 10/06/1958)
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità 1959_960 villino 1 (Aggiornamento al 08/08/1959)
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto di compravendita precedente (Aggiornamento al 13/07/1965)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Stato di fatto via Alessandro Avoli (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elenco pratiche condono via Alessandro Avoli 7 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Condono 86_39104_0 (Aggiornamento al 18/08/1997)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Condono 86_39105_0 (Aggiornamento al 18/08/1997)

- ✓ N° 18 Altri allegati - Accesso atti Municipio III (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ricerca di mercato (Aggiornamento al 10/06/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ALESSANDRO AVOLI n. 7, interno A1, piano S1
Cantina, attualmente utilizzato come appartamento, sito al piano S1 int. 1A di un edificio residenziale, nel Municipio XIV, quartiere Monte Mario alto, tra via Trionfale e la riserva naturale dell'Insugherata. E' composto da un ingresso, un corridoio, una cucina, una camera e un bagno. La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, adiacente alla linea ferroviaria Roma-Viterbo, stazione Monte Mario.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 416, Sub. 26, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Alessandro Avoli, 7 00135 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 10 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 2.10: Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Programma integrato n. 2; - Rete Ecologica 4.05, foglio V: Nessuna prescrizione; - Carta per la qualità G1.10: Nessuna prescrizione; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, Tav A_24_374: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, Tav B_24_374: Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 852/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ALESSANDRO AVOLI n. 7, interno A1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 416, Sub. 26, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Cantina, attualmente utilizzato come appartamento, sito al piano S1 int. 1A di un edificio residenziale, nel Municipio XIV, quartiere Monte Mario alto, tra via Trionfale e la riserva naturale dell'Insugherata. E' composto da un ingresso, un corridoio, una cucina, una camera e un bagno. La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, adiacente alla linea ferroviaria Roma-Viterbo, stazione Monte Mario.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 20/04/2023
Reg. gen. 49794 - Reg. part. 7294
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 08/08/2023
Reg. gen. 104333 - Reg. part. 77138
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura