
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 1154/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Nato a il

Codice fiscale:

Nato a il

Codice fiscale:

Nato a il

Codice fiscale:

Nato a il

Codice fiscale:

Nato a il

contro

Codice fiscale:

Nato a il



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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1154/2021 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.253,18	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 21/06/2022, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2022 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 Publio Elio 26, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito nella periferia sud-est di Roma, poco fuori dal GRA, loc. Camporomano, in Via Publio Elio 26, piano primo, int. 2. Dati catastali Fg. 1008, part. 541, sub. 2, Zona censuaria 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 100 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq, Rendita 710,13 €. Superficie convenzionale 108,15 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, un bagno e n. 2 balconi. Confina a ovest con vano scala e appartamento all'int. 1, affaccia a nord su corsello di ingresso e distacco su edificio alla part. 659, a est su terreno alla part. 36, a sud su distacco con edifici alla part. 611 e part. 469. Titoli edilizi: **abusivo e non suscettibile di sanatoria**. Stato di occupazione: l'appartamento appare disabitato, risulta nella disponibilità della parte eseguita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio 26, interno 2, piano 1

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)
Codice fiscale:
Nato a il



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

- (Proprietà 1/1)

Il sig. risulta essere coniugato con la sig.ra dal, quindi successivamente all'acquisto dell'immobile oggetto di stima, avvenuto il 09/12/1982 con atto trascritto in data 08/01/1983.

CONFINI

Confina a ovest con vano scala e appartamento all'int. 1, affaccia a nord su corsello di ingresso e distacco su edificio alla part. 659, a est su terreno alla part. 36, a sud su distacco con edifici alla part. 611 e part. 469.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,20 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	12,60 mq	12,60 mq	0.25	3,15 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				108,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 09/12/1982	####, nato a ##)## il ####, C.F. #### proprietario. ####, nato a #### il ####, C.F. #### proprietario.	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 541, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 1
Dal 09/12/1982 al 08/01/1983	####, nato a #### il ####, C.F. #### proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 541, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 1
Dal 08/01/1983 al 05/07/2022	####, nato a #### il ####, C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 541, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A3



	#### proprietario per 1/1.	Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 100 mq, escluse aree scoperte 96 mq mq Rendita € 710,13 Piano 1
--	-------------------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	541	2	6	A3	2	5 vani	100 mq, escluse aree scoperte 96 mq mq	710,13 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti (prima e unica) presentata in data 19/03/1980 per diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico:

- demolizione di tramezzi per accorpamento della cucina, ripostiglio e tinello e spostamento del vano porta;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi per ingrandimento bagno a scapito della adiacente camera da letto;
- spostamento del vano porta di accesso al soggiorno.

Sono stati inoltre realizzati dei gradini di accesso dal balcone a sud che conducono alla copertura della adiacente part. 611.

PRECISAZIONI

Nulla.

PATTI

Nulla.

STATO CONSERVATIVO



L'esterno del fabbricato si presenta in uno stato conservativo mediocre. Le zone comuni interne del fabbricato e l'interno dell'appartamento si presentano in uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

Si rilevano le seguenti parti comuni: corsello comune di ingresso al fabbricato e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti servitù né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è sito al primo piano di una palazzina realizzata abusivamente tra il 1973 e il 1975. La palazzina è costituita da n. 3 piani fuori terra. Ha struttura mista in blocchetti di tufo ed elementi in c.a., balconi in soletta in c.a. e copertura piana non praticabile. Le facciate sono rivestite a cortina di laterizio giallo con marcapiani di laterizio rosso e basamento in lastre di peperino fino ad altezza di circa un metro. Le facciate dell'edificio si presentano in uno stato di conservazione mediocre: la cortina è integra ma frontalini e sottobalconi sono ammalorati in alcuni punti. La palazzina è servita da un vano scala ed è priva di ascensore. L'accesso da Via Publio Elio avviene attraverso un cancello metallico sia pedonale che carrabile che conduce a un corsello pavimentato con blocchetti in calcestruzzo carrabili. L'accesso alla palazzina avviene mediante portone in alluminio anodizzato e vetro. L'ingresso e i pianerottoli sono pavimentati in piastrelle di ceramica industriali decorate e stampate. I gradini della scala sono rivestiti in marmo con zoccolino scalettato dello stesso materiale. Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento di cui trattasi è situato al piano primo, ha un'esposizione tripla: affaccia a nord su corsello di ingresso e distacco su edificio alla part. 659, a est su terreno alla part. 36, a sud su distacco con edifici alla part. 611 e part. 469. Ha altezze interne utili variabili da 2,98 m a 3,00 m ed è distribuito in: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto e n. 2 balconi. Mostra un livello di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: ingresso, cucina, soggiorno e disimpegno in marmo rosso Verona e travertino montati con disegno romboidale; camere in laminato effetto parquet sovrapposto; bagno in piastrelle di gres porcellanato 20x20 cm; balconi in klinker gialle.

Pareti: ingresso, soggiorno e disimpegno in tinta lavabile chiara; camere da letto in tinta lavabile effetto spatolato; cucina in piastrelle di gres con cornice e decori colorati 25x20 cm fino ad altezza 2,00 m, la parte restante delle pareti in tinta lavabile; bagno in gres porcellanato verde 25x20 cm fino ad altezza 2,00 m, la parte restante delle pareti in tinta lavabile.

Soffitti: tinteggiati a tempera.

Infissi esterni: in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc.

Infissi interni: in legno tamburato con specchiature in legno; portoncino di ingresso in legno non blindato.

Impianti: Impianto elettrico con quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico; produzione di acqua calda sanitaria tramite n. 2 scaldacqua elettrici. Camino a legna in soggiorno dotato di canna fumaria funzionante. Impianto citofonico. Le utenze sono tutte disattivate.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'appartamento appare disabitato: le utenze sono disattivate e non ha l'aspetto di appartamento vissuto, né di giorno né di notte. Risulta nella disponibilità della parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1982	## ##, nato a ## ## il ####, C.F. ## ## proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo POLLERA	09/12/1982	25316	2135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/01/1983	1513	1251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 1 aggiornate al 05/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 07/12/2021
Reg. gen. 157574 - Reg. part. 109634



A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricada da PRG in "CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" e non è censito nella Carta per la Qualità. Ricade, da Piano Particolareggiato 0.35 Ponte Linari Campo Romano, nella "Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con indice fondiario 0,65mc/mq". Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Si premette che dall'atto di divisione e compravendita del 09/12/1982, Notaio Pollera, rep. 2316, racc. 2135, risulta che in data 02/03/1973, i fratelli e hanno acquistato il terreno censito al Foglio 1008, part. 541, di superficie di 796 mq e che, su suddetto terreno, i gli stessi fratello "hanno costruito, a loro cura e spese comuni ed in parti uguali un terreno costituito da un piano terreno, composto da un locale magazzino, da un locale negozio, da un locale bottega e da un locale garage, di un primo piano composto da due appartamenti di tre camere, tinello ed accessori ciascuno e di un secondo piano composto pure da due appartamenti di tre camere, tinello ed accessori ciascuno".

Allo scopo di individuare il titolo edilizio del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima si sono effettuate ricerche presso l'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma e accesso agli atti presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma.

Le ricerche presso l'Archivio del Dipartimento PAU non hanno dato esito.

L'accesso agli atti presso l'Archivio dell'Ufficio Condono ha prodotto i seguenti risultati:

- pratica n. 87/45119, sott. 1, 2 e 3 per tipologia di abuso 2;
- pratica n. 87/164529, sott. 1, 2 e 3 per tipologia di abuso 2.

Per tutte le pratiche di cui sopra sono state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria.

Dall'analisi della documentazione di suddetti fascicoli si rileva che le domande, e le relative concessioni, riguardano:

- appartamento al piano secondo, int. 4 (87/45119/1), volume residenziale 337,92 mc;
- appartamento al piano terra, int. 1 (87/45119/2), volume residenziale 117,306 mc;
- n. 3 laboratori artigianali al piano terra (87/45119/3), volume 645,33 mc;
- appartamento int. 4 (87/164529/1), volume residenziale 312,00 mc;
- negozio al piano terra, int. A (87/164529/2), volume 216,50 mc;
- negozio al piano terra, int. B (87/164529/3), volume 135,35 mc.

Nessuna delle domande di condono, presentate per il fabbricato di Via Publio Elio 26, risulta riguardare l'appartamento al piano primo, int. 2 oggetto di stima.

Dalle indagini effettuate presso gli archivi del Comune di Roma (Dipartimento PAU e Ufficio Condono) non risulta, pertanto, rilasciato alcun titolo edilizio.



Si è proceduto, pertanto, mediante l'analisi dell'inquadramento urbanistico del fabbricato, a verificare la sanabilità o meno della volumetria realizzata, relativa all'appartamento oggetto di stima.

Come già indicato nel paragrafo "Normativa urbanistica", il fabbricato ricade, da Piano Particolareggiato 0.35 Ponte Linari Campo Romano, nella "Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con indice fondiario 0,65mc/mq".

Trattandosi di un lotto di 796 mq (come da atto di divisione e compravendita del 09/12/1982 e come verificato dall'estratto di mappa catastale), la volumetria massima, regolarmente realizzabile è pari a 517,40 mc.

Sommando le volumetrie sanate con i condoni di cui ai punti precedenti si raggiunge una volumetria totale realizzabile pari a 1.764,40 mc, nettamente superiore a quanto concesso dal Piano Particolareggiato 0.35 Ponte Linari Campo Romano (517,40 mc).

Non risulta, quindi, essere disponibile per il lotto in cui è sito il fabbricato, cubatura residua realizzabile.

L'immobile non risulta essere sanabile neanche ai sensi dell'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985, in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede nella presente procedura, non sono anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono.

Dall'analisi così condotta si conclude che **l'immobile non è regolare né regolarizzabile dal punto di vista urbanistico-edilizio.**

Non ha i requisiti per la commerciabilità ordinaria, non può, cioè, essere compravenduto tra privati.

Può essere solo usato fino a eventuale disposizione di demolizione da parte della Amministrazione Comunale e, nel frattempo, sottoposto solo a opere riconducibili ad Attività Edilizia Libera, come descritta ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01. Non vi si può apportare alcuna modifica che preveda il ricorso a opere di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo o Ristrutturazione Edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito condominio.

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 Publio Elio 26, interno 2, piano 1
Appartamento sito nella periferia sud-est di Roma, poco fuori dal GRA, loc. Camporomano, in Via Publio Elio 26, piano primo, int. 2. Dati catastali Fg. 1008, part. 541, sub. 2, Zona censuaria 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 100 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq, Rendita 710,13 €. Superficie convenzionale 108,15 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, un bagno e n. 2 balconi. Confina a ovest con vano scala e appartamento all'int. 1, affaccia a nord su corsello di ingresso e distacco su edificio alla part. 659, a est su terreno alla part. 36, a sud su



distacco con edifici alla part. 611 e part. 469. Titoli edilizi: abusivo e non suscettibile di sanatoria. Stato di occupazione: l'appartamento appare disabitato, risulta nella disponibilità della parte eseguita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 541, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A3

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

METODO DI STIMA

Per la scelta del metodo di stima più adeguato alle condizioni specifiche dell'immobile si è partito dalle seguenti considerazioni:

- 1- l'immobile risulta essere abusivo e non sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio (cfr. "Regolarità edilizia");
- 2- non ha i requisiti per la commerciabilità ordinaria (cfr. "Regolarità edilizia");
- 3- può essere sottoposto solo a opere riconducibili ad Attività Edilizia Libera (art. 6 del DPR 380/01) (cfr. "Regolarità edilizia");
- 4- l'immobile non può essere demolito senza creare pregiudizio statico per gli appartamenti sovrastanti, regolari in quanto sanati con concessioni edilizie in sanatoria.

Considerate tali premesse, si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 20 anni, periodo ipotizzato in ragione di quanto premesso al punto 4 del paragrafo precedente.

Si procederà, pertanto, con una "stima per capitalizzazione dei redditi".

CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 20 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*[(1+i)^n - 1]/(1+i)^n * i$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (abitazioni di tipo economico), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2022 per la zona Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA) - cod. E10 - Microzona 166 - Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari variabili tra un minimo di 6,7 €/mq/mese e un massimo di 10,05 €/mq/mese. Valore medio 8,38 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione minimo pari a 6,8 €/mq/mese e massimo pari a 10 €/mq/mese. Valore medio 8,4 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 8,39 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo lordo (€/mq/anno) è quindi pari a (8,39 * 12) = 100,68 €/mq/anno.

A questo valore si applica uno coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla somma dei coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente di merito è così calcolato:

Piano - primo - senza ascensore -10%



Stato di conservazione - normale 0%

Luminosità - mediamente luminoso 0%

Esposizione e vista - esterna +5%

Velocità edificio - oltre 40 anni - scadente - 15%

La somma dei coefficienti sopraelencati è pari a -20% (coefficiente di merito).

Il canone unitario annuo lordo ponderato (€/mq/anno) è quindi pari a 80,54 €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (108,15 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore risulta pari a 8.710,40 €/anno.

Al canone annuo lordo viene decurtato delle spese dovute per Amministrazione, Manutenzione, Conservazione e Sfitto, che in base a quanto indicato dalla Circolare n. 6/2012, Allegato Tecnico I, dell'Agenzia delle Entrate, incidono per un totale del 30% (Amministrazione 2%, Manutenzione 12%, Conservazione 1%+12%, Sfitto 3%). Si ottiene così il canone annuo netto, che risulta pari a 6.097,28 €/anno e che corrisponde alla Rendita netta annua (R).

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(6,8+10+6,7+10,05)*12/1.450+2.100+1.737+2.590=0,52$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,052.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta, in ragione delle premesse di cui al punto 4 del paragrafo "METODO DI STIMA", pari a 20 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*[(1+i)^n - 1]/(1+i)^n * i$$

con:

$$R=6.097,28 \text{ €/anno}$$

$$i=0,052$$

$$n=20 \text{ anni}$$

$$V=74.725,75 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Publio Elio 26, interno 2, piano 1	108,15 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

Valore di stima: € 74.725,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Eventuali vizi occulti	10,00	%
------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 67.253,18

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 03/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio 26, interno 2, piano 1
Appartamento sito nella periferia sud-est di Roma, poco fuori dal GRA, loc. Camporomano, in Via Publio Elio 26, piano primo, int. 2. Dati catastali Fg. 1008, part. 541, sub. 2, Zona censuaria 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 100 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq, Rendita 710,13 €. Superficie convenzionale 108,15 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, un bagno e n. 2 balconi. Confina a ovest con vano scala e appartamento all'int. 1, affaccia a nord su corsello di ingresso e distacco su edificio alla part. 659, a est su terreno alla part. 36, a sud su distacco con edifici alla part. 611 e part. 469. Titoli edilizi: abusivo e non suscettibile di sanatoria. Stato di occupazione: l'appartamento appare disabitato, risulta nella disponibilità della parte eseguita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 541, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricada da PRG in "CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" e non è censito nella Carta per la Qualità. Ricade, da Piano Particolareggiato 0.35 Ponte Linari Campo Romano, nella "Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con indice fondiario 0,65mc/mq". Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.

Prezzo base d'asta: € 67.253,18



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1154/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.253,18

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Publio Elio 26, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 541, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	108,15 mq
Stato conservativo:	L'esterno del fabbricato si presenta in uno stato conservativo mediocre. Le zone comuni interne del fabbricato e l'interno dell'appartamento si presentano in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Appartamento sito nella periferia sud-est di Roma, poco fuori dal GRA, loc. Camporomano, in Via Publio Elio 26, piano primo, int. 2. Dati catastali Fg. 1008, part. 541, sub. 2, Zona censuaria 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 100 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq, Rendita 710,13 €. Superficie convenzionale 108,15 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, un bagno e n. 2 balconi. Confina a ovest con vano scala e appartamento all'int. 1, affaccia a nord su corsello di ingresso e distacco su edificio alla part. 659, a est su terreno alla part. 36, a sud su distacco con edifici alla part. 611 e part. 469. Titoli edilizi: abusivo e non suscettibile di sanatoria. Stato di occupazione: l'appartamento appare disabitato, risulta nella disponibilità della parte eseguita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento appare disabitato: le utenze sono disattivate e non ha l'aspetto di appartamento vissuto, né di giorno né di notte. Risulta nella disponibilità della parte eseguita.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 07/12/2021
Reg. gen. 157574 - Reg. part. 109634
A favore di
Contro

