

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Paganelli Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 799/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
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
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 799/2021 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.819,00</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 02/05/2022, il sottoscritto Arch. Paganelli Danilo, con studio in Piazza Vittorio Emanuele II, 93 - 00185 - Roma (RM), email danilo.paganelli@gmail.com, PEC d.paganelli@pec.archrm.it, Tel. 06 4465377, Fax 06 4465377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2022 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 IOPPOLO N.12, edificio UNICO, scala unica, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.825156, 12.615323)

## DESCRIZIONE

---

In data 19/10/2022, è stato eseguito il primo sopralluogo senza esito, per il decesso dell'esecutato.

In data 24/05/2023, è stato eseguito il 2°accesso di natura forzosa, con l'ausilio del fabbro per poter entrare.

Il cespite in oggetto, è ubicato in Via Ioppolo n.12 Area Sud-Est della periferia romana compresa tra le vie Tuscolana e Anagnina, in località Casal Morena.

L'unità immobiliare è all'interno di una palazzina a due piani, con scala unica.

L'accesso alla palazzina è tramite un passo carrabile/pedonale, con pavimentazione in bullettonato di travertino.

La costruzione è in c.a. con superfici esterne parte tinteggiate e parte rivestite a cor-tina, balconi e copertura a falde con tegole.

L'androne e la scala condominiale sono in pietra di Trani e rosso di Verona.

L'ingresso all'unità immobiliare è al 2°piano (h.2,24).

Dall'ingresso si accede in un spazio soggiorno/pranzo con angolo cottura e camino, con altezze variabili, h.2,24 sul lato finestre e h.3,15 al centro dell'ambiente, un piccolo corridoio da accesso al bagno padronale tra le due camere da letto, una con balcone scoperto e l'altra con bagno privato.

Pavimenti e rivestimenti in ceramica, come anche nel bagno con sanitari mod.Flaminia, pareti in parte tinteggiate a lavabile, in parte spatolate.

Le stanze sono provviste di termoconvettori, impianto elettrico sfilabile e caldaia autonoma alloggiata su un balcone, per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetro-camera con serrande in plastica, gli infissi interni in legno tamburato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/05/2023.

Custode delle chiavi: Notaio Camillo Verde



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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA IOPPOLO N.12, edificio UNICO, scala unica, interno 5, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Ispezione ipotecaria del 27/07/2023, protocollo di richiesta RM551762 del 2023. Ispezione n.RM551767/3 2023

Ispezione ipotecaria del 27/07/2023, protocollo di richiesta RM551762 del 2023. Ispezione n.RM551767/4 2023

## 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.

\*\*\*\*\*

## CONFINI

Il cespite confina con Part.582: corpo scala, fronte strada, fronte interno, Part.1099.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	75,30 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,85 m	2
Balcone scoperto	4,25 mq	4,25 mq	0,25	1,06 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>3,70</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,02 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urb	1008	583	5	6	A2	5	5	91,00 mq	697,22 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

Al momento del sopralluogo ho rilevato la corrispondenza catastale del cespite nei confronti della planimetria accatastata.

## PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo, vi è una rinuncia e non accettazione da parte del figlio dell'eredità. L'appartamento risulta libero a disposizione degli eredi.

Dalle risultanze dell'Ufficio Speciale Condono, la Concessione edilizia in sanatoria può essere rilasciata previo pagamento di oneri concessori e dai diretti interessati.



La "Concessione edilizia in sanatoria" non prevede il certificato di agibilità che, rimane subordinata all'ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia di Legge.

## PATTI

---

Non risultano patti particolari

## STATO CONSERVATIVO

---

Il cespite pignorato è in discrete condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono l'ingresso carrabile/pedonabile, l'androne e le scale della palazzina.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono stati rilevati, servitù, censi, livelli e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazione a pali in c.a.  
Esposizione sud sud-ovest  
Altezza media ml.2,85  
Strutture verticali in c.a.  
Copertura a falde  
Manto di copertura a tegole  
Pareti esterne a cortina e intonaco tinteggiato  
Pareti interne a forati, intonacate e tinteggiate  
Pavimenti interni in ceramica e klinker sul balcone  
Infissi in PVC e vetro-camera, porte interne tamburate  
Scale in c.a. rivestite in pietra  
Impianto elettrico sfilabile, caldaia autonoma produzione acqua calda sanitaria, termoconvettori in ogni stanza.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1970 al 14/09/1984	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/1984 al 12/05/1999	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/09/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Roma	13/09/1985	29	11371

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.

Il cespite è pervenuto in capo in danno della parte esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ne è divenuto titolare esecutivo giusta sentenza di divisione del Tribunale di Roma pronunciata tra i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sentenza trascritta il 22.02.2002, al n.1805 di formalità.

Ai predetti dividendi, i diritti oggetto di divisione sono pervenuti per successione in morte del Sig.\*\*\*\*



\*\*\*\* deceduto il \*\*\*\*\* (atto di accettazione di eredità trascritto il 14.03.2019 al n.20636 di formalità)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Ipoteca giudiziale**  
Trascritto a Roma il 29/09/2016  
Reg. gen. 18573 - Reg. part. 0  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Ipoteca volontaria iscritta in data 12.04.2002 al n. 9774 di formalità a favore di Banca popolare di Ancona S.p.A. contro \*\*\*\*\* (rinnovata con form 8577 del 07.04.22).

Ipoteca giudiziale iscritta in data 29.09.2016 al n. 18573 di formalità a favore di Banca di Credito Cooperativo San Barnaba di Marino Soc. Coop. A r.l. contro \*\*\*\*\*.

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto il 06.04.2017 con formalità n. 26079
- Pignoramento trascritto in data 18.08.2021 al n. 78769 di formalità a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A. contro \*\*\*\*\*.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel PRG/2008 adottato, l'area nella quale ricade il cespite pignorato è definita:  
CITTA' DA RISTRUTTURARE - Proposte di programmi di recupero urbano.

## 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 non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato senza titolo abilitativo  
Nel 1985 viene richiesto Concessione in sanatoria

In data 30/09/1996 vengono inoltrate "domanda di concessione edilizia in sanatoria" con prot. n.24616, 24617, 24618, 24619, 24620, per le unità immobiliari di Via Ioppolo n.12, a seguito di eredità, presso il Municipio VII.

A seguito di corrispondenza con l'URP del Municipio VII e successivamente appuntamento in presenza, con l'Ufficio Speciale Condono, ho avuto copia della documentazione della domanda di cui sopra.

L'esecutato presentò domanda di sanatoria, registrata il 30/09/1986 al Prot.87/116528, ha ottenuto "Concessione edilizia in sanatoria " n.23592.1/85, attualmente depositato nel fascicolo virtuale del Sistema Informatico SI- CER, ai soli fini di sanatoria edilizia, restando pertanto l'agibilità subordinato all'ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia di legge.

Tale titolo può essere richiesto dall'intestatario e/o aventi diritto (eredi), previo eventuali oneri da versare a seguito di contabilizzazione dell'ufficio preposto.

#### ***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.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La variazione planimetrica del 2019, è dovuta a CILA - Prot. N.CI 2019/50134 del 27/02/2019, e successivo accatastamento riconducibile a quello attuale.

Manca il certificato di agibilità e i certificati di conformità degli impianti tecnologici.

#### **COSTI PER ADEGUAMENTO CERTIFICAZIONI MANCANTI**

- APE € 250,00  
- impianto elettrico: € 1.000,00  
- impianto idrico € 250,00  
- certificazione fumi € 100,00

-----  
Totale € 1.600,00

#### **COSTI PER SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA'**



- Incarico tecnico € 500,00
- Sanzione € 464,00
- Diritti segreteria € 120,80
- Presentazione Marca € 16,00
- Ritiro € 16,00

-----  
Totale € 1.116,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussiste una entità condominiale

## 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 IOPPOLO N.12, edificio UNICO, scala unica, interno 5, piano 2  
In data 19/10/2022, è stato eseguito il primo sopralluogo senza esito, per il decesso dell'esecutato. In data 24/05/2023, è stato eseguito il 2°accesso di natura forzosa, con l'ausilio del fabbro per poter entrare. Il cespite in oggetto, è ubicato in Via Ioppolo n.12 Area Sud-Est della periferia romana compresa tra le vie Tuscolana e Anagnina, in località Casal Morena. L'unità immobiliare è all'interno di una palazzina a due piani, con scala unica. L'accesso alla palazzina è tramite un passo carrabile/pedonale, con pavimentazione in bullettonato di travertino. La costruzione è in c.a. con superfici esterne parte tinteggiate e parte rivestite a cor-tina, balconi e copertura a falde con tegole. L'androne e la scala condominiale sono in pietra di Trani e rosso di Verona. L'ingresso all'unità immobiliare è al 2°piano (h.2,24). Dall'ingresso si accede in un spazio soggiorno/pranzo con angolo cottura e camino, con altezze variabili, h.2,24 sul lato finestre e h.3,15 al centro dell'ambiente, un piccolo corridoio da accesso al bagno padronale tra le due camere da letto, una con balcone scoperto e l'altra con bagno privato. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, come anche nel bagno con sanitari mod.Flaminia, pareti in parte tinteggiate a lavabile, in parte spatolate. Le stanze sono provviste di termoconvettori, impianto elettrico sfilabile e caldaia autonoma alloggiata su un balcone, per la



produzione di acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono in PVC con vetro-camera con serrande in plastica, gli infissi interni in legno tamburato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 583, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 175.300,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

In riferimento all'art.568 c.p.c., è pensabile una decurtazione del 5% per assenza di garanzia per vizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA IOPPOLO N.12, edificio UNICO, scala unica, interno 5, piano 2	83,02 mq	2.100,00 €/mq	€ 175.300,00	100,00%	€ 175.300,00
Valore di stima:					€ 175.300,00

Valore di stima: € 175.300,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento certificazione di conformità impianti	1600,00	€
Certificazione agibilità parziale	1116,00	€
Assenza garanzia per vizi	5,00	%

**Valore finale di stima: € 163.819,00**

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

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 02/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Paganelli Danilo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 19/10/2022 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale del 24/05/2023 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 3 Ortofoto - Via Ioppolo,12 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria .1 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecari.2 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto Mappa f.1008 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pagamento ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 24/07/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Inquadramento urbanistico PRG 2008 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quietanza Serviz.Pubb.Immobiliare
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura sintetica per soggetto (Aggiornamento al 24/07/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Corrispondenza con VII° Municipio (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Corrispondenza con Ufficio speciale condono (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - USC Richiesta copia conforme concessione in sanatoria (Aggiornamento al 24/05/2023)



- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 17 Foto - Foto palazzina (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 19 Foto - Foto interni (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 20 Foto - Foto interni (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 21 Foto - Foto interni (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Accertamento proprietà immobiliare (aggiornati a 26/03/24 (Aggiornamento al 26/03/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA IOPPOLO N.12, edificio UNICO, scala unica, interno 5, piano 2  
In data 19/10/2022, è stato eseguito il primo sopralluogo senza esito, per il decesso dell'esecutato. In data 24/05/2023, è stato eseguito il 2°accesso di natura forzata, con l'ausilio del fabbro per poter entrare. Il cespite in oggetto, è ubicato in Via Ioppolo n.12 Area Sud-Est della periferia romana compresa tra le vie Tuscolana e Anagnina, in località Casal Morena. L'unità immobiliare è all'interno di una palazzina a due piani, con scala unica. L'accesso alla palazzina è tramite un passo carrabile/pedonale, con pavimentazione in bullettonato di travertino. La costruzione è in c.a. con superfici esterne parte tinteggiate e parte rivestite a cor-tina, balconi e copertura a falde con tegole. L'androne e la scala condominiale sono in pietra di Trani e rosso di Verona. L'ingresso all'unità immobiliare è al 2°piano (h.2,24). Dall'ingresso si accede in un spazio soggiorno/pranzo con angolo cottura e camino, con altezze variabili, h.2,24 sul lato finestre e h.3,15 al centro dell'ambiente, un piccolo corridoio da accesso al bagno padronale tra le due camere da letto, una con balcone scoperto e l'altra con bagno privato. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, come anche nel bagno con sanitari mod.Flaminia, pareti in parte tinteggiate a lavabile, in parte spatolate. Le stanze sono provviste di termoconvettori, impianto elettrico sfilabile e caldaia autonoma alloggiata su un balcone, per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono in PVC con vetro-camera con serrande in plastica, gli infissi interni in legno tamburato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 583, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel PRG/2008 adottato, l'area nella quale ricade il cespite pignorato è definita: CITTA' DA RISTRUTTURARE - Proposte di programmi di recupero urbano.

**Prezzo base d'asta: € 163.819,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 799/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.819,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA IOPPOLO N.12, edificio UNICO, scala unica, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 583, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	83,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite pignorato è in discrete condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	In data 19/10/2022, è stato eseguito il primo sopralluogo senza esito, per il decesso dell'esecutato. In data 24/05/2023, è stato eseguito il 2°accesso di natura forzosa, con l'ausilio del fabbro per poter entrare. Il cespite in oggetto, è ubicato in Via Ioppolo n.12 Area Sud-Est della periferia romana compresa tra le vie Tuscolana e Anagnina, in località Casal Morena. L'unità immobiliare è all'interno di una palazzina a due piani, con scala unica. L'accesso alla palazzina è tramite un passo carrabile/pedonale, con pavimentazione in bullesonato di travertino. La costruzione è in c.a. con superfici esterne parte tinteggiate e parte rivestite a cor-tina, balconi e copertura a falde con tegole. L'androne e la scala condominiale sono in pietra di Trani e rosso di Verona. L'ingresso all'unità immobiliare è al 2°piano (h.2,24). Dall'ingresso si accede in un spazio soggiorno/pranzo con angolo cottura e camino, con altezze variabili, h.2,24 sul lato finestre e h.3,15 al centro dell'ambiente, un piccolo corridoio da accesso al bagno padronale tra le due camere da letto, una con balcone scoperto e l'altra con bagno privato. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, come anche nel bagno con sanitari mod.Flamini, pareti in parte tinteggiate a lavabile, in parte spatolate. Le stanze sono provviste di termoconvettori, impianto elettrico sfilabile e caldaia autonoma alloggiata su un balcone, per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono in PVC con vetro-camera con serrande in plastica, gli infissi interni in legno tamburato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

