

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romeo Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 410/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## 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 .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 410/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 26/09/2023, il sottoscritto Arch. Romeo Teresa, con studio in Via Ugo Ojetti, 16 - 00137 - Roma (RM), email info@teresaromeo.it, PEC t.romeo@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, Fax 06 8293246, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2023 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 Lauso 24, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.91914657995195, 12.606286334994225)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito in zona "La Rustica/Tor Cervara", nel V Municipio, nel quadrante di Roma Est, in prossimità del Grande Raccordo Anulare e dell'asse viario A24. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, un balcone e una cantina al piano seminterrato. L'abitato della Rustica è circondato dal paesaggio agrario di frangia e dalle grandi aree industriali, ormai prevalentemente dismesse. Il sistema del costruito del quartiere si fonda sulla struttura del borgo rurale originario, sorto negli anni '20, sul quale si giustappengono nuovi quartieri di edilizia popolare e la relativa dei principali servizi essenziali (le scuole, la piazza del mercato, la rete fognaria). E' servita dalla stazione ferroviaria "La Rustica Città". Il sistema del verde pubblico coincide col tracciato dell'acquedotto dell'Acqua Vergine che attraversa il quartiere in direzione est/ovest.

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lauso 24, interno 1, 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:

- \*\*\*\* 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

L'appartamento confina con via Lauso, vano scala, distacchi verso particelle nn° 61 e 481, salvo altri.  
La cantina confina con via Lauso, garage sub 510, centrale termica, distacchi verso particelle nn° 61 e 481, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Cantina	13,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1979 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 653, Part. 1043, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 568,10



		Piano 1 - S1
Dal 13/02/2006 al 29/07/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 653, Part. 1043, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 568,10 Piano 1 - S1
Dal 29/07/2010 al 22/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 653, Part. 1043, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 568,10 Piano 1 - S1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	653	1043	508	6	A4	6	5	93 mq	568,1 €	1 - S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è conforme dalla stato di fatto a meno della differente conformazione del bagno finestrato. Nella visura catastale, impropriamente, l'intestazione dell'immobile viene riportata, impropriamente, per 1/2 in regime di comunione dei beni (all'attualità sciolta).

## PRECISAZIONI

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

## PATTI



Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune -accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni miste.

Esposizione: Sud/Est, Sud/Ovest, Nord/Ovest,

Altezza interna utile : 3 m. ;

Strutture verticali in muratura portante in blocchetti di tufo con cordoli in cemento armato.

Copertura: a falde.

Tramezzature interne in laterizio.

Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.

Infissi esterni in pvc/legno con vetrocamera. Porte in legno.

Riscaldamento autonomo. Fan-coil per riscaldamento/raffreddamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è utilizzato dall'esecutata, dal marito e da due figli minori.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/12/1991 al	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



13/02/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BIANCAMARIA GAROFOLI	23/12/1991	3711	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	22/01/1992	12249	10060
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/02/2006 al 29/07/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DI FAZIO GIAN VITTORE	13/02/2006	93176	7193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/02/2006	17446	10042
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/07/2010 al 22/02/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		D'ETTORRE MARIA RAFFAELLA	29/07/2010	5602	3353
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	04/08/2010	98817	57457
		<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 1 aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 28/03/2012  
Reg. gen. 33482 - Reg. part. 4167  
Importo: € 213.720,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 142.480,02  
Data: 23/03/2012  
N° repertorio: 140600  
N° raccolta: 16326  
Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore UNICREDIT SPA con sede in ROMA e successivo annotamento di Surroga del 16/02/2015 nn.14349/1445 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Surroga  
Iscritto a Roma il 16/02/2015  
Reg. gen. 14599 - Reg. part. 2117  
Importo: € 68.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 34.000,00  
Rogante: Francesco VANGI  
Data: 12/02/2015  
N° repertorio: 4231  
N° raccolta: 2801

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 28/04/2023  
Reg. gen. 53430 - Reg. part. 38602  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 06/06/2023  
Reg. gen. 70319 - Reg. part. 51295  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## **Oneri di cancellazione**

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- per la cancellazione di ciascun pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria.
- la cancellazione di ciascuna delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, in quanto iscritte a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo della "Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

I tessuti della Città consolidata si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.

E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani " del PTPR, nei "Beni d'insieme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche)".

## **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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni edilizie. In data 06.02.1986, per l'intero fabbricato, è stata presentata domanda di Condonò prot. 3878 presso la Circoscrizione V. La pratica presso l'Ufficio Condoni ha assunto il protocollo n° 87/22047. Dalle richieste di accesso agli Atti ai fascicoli presenti presso detto ufficio è emerso che sono state lavorate esclusivamente le richieste relative a tre appartamenti facenti parte del fabbricato e rilasciate le relative concessioni in Sanatoria (Sot 1, 2 e 3). Per i rimanenti appartamenti le pratiche non risultano lavorate né i relativi oneri pagati. Nell'elaborato grafico allegato alla domanda riguardante l'intero fabbricato sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile in oggetto presenta una differente distribuzione interna; per i locali al piano S1 è indicata una differente altezza (2,3 m.).

## **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.

Lo stato dei luoghi corrisponde parzialmente alla planimetria catastale e all'allegato grafico presentato nella richiesta di Condono Edilizio.

Occorre definire detta pratica di condono, ancora pendente, e presentare CILA in Sanatoria per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli ambienti.

Non sono state esibite le certificazioni degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fabbricato non costituito in 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 Lauso 24, interno 1, piano 1  
Appartamento sito in zona "La Rustica/Tor Cervara", nel V Municipio, nel quadrante di Roma Est, in prossimità del Grande Raccordo Anulare e dell'asse viario A24. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, un balcone e una cantina al piano seminterrato. L'abitato della Rustica è circondato dal paesaggio agrario di frangia e dalle grandi aree industriali, ormai prevalentemente dismesse. Il sistema del costruito del quartiere si fonda sulla struttura del borgo rurale originario, sorto negli anni '20, sul quale si giustappengono nuovi quartieri di edilizia popolare e la relativa dei principali servizi essenziali (le scuole, la piazza del mercato, la rete fognaria). E' servita dalla stazione ferroviaria "La Rustica Città". Il sistema del verde pubblico coincide col tracciato dell'acquedotto dell'Acqua Vergine che attraversa il quartiere in direzione est/ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 653, Part. 1043, Sub. 508, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 138.600,00

Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del "segmento di mercato" cui appartiene



l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar modo dai dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.

- Immobile di riferimento: Offerta: Appartamento Bilocale in via Lauso, Tor Cervara, Roma . Piano Secondo senza ascensore – Composto da: ingresso, soggiorno, camera matrimoniale, cucina abitabile, bagno e due balconi - Buono Stato - 65 mq. commerciali Pezzo € 118.000,00

- Immobile di riferimento: Offerta: Appartamento Bilocale in via Naide 145, Tor Cervara, Roma . Piano terra. Composto da: ingresso salone con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio, terrazzo a livello, posto auto - Ristrutturato - 81 mq. commerciali Pezzo € 149.000,00

- Quotazione OMI - Anno 2023 - Semestre 1 - Fascia/zona: Suburbana/LA RUSTICA - Codice di zona: E132- Microzona 153 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.550 - Max €/mq 2.200 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.400 - Max €/mq 2.000.

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: COLLATINA LA RUSTICA VIA ACHILLE VERTUNNI – Tipologia prevalente: Abitazioni civili – in stabili di 1° fascia - Min €/mq 1.795 - Max €/mq 2.672 – in stabili di fascia media - Min €/mq 1.568 - Max €/mq 2.338 – in stabili di 2° fascia - Min €/mq 1.511 - Max €/mq. 2.090.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Lauso 24, interno 1, piano 1	92,40 mq	1.500,00 €/mq	€ 138.600,00	100,00%	€ 138.600,00
				Valore di stima:	€ 138.600,00

Valore di stima: € 138.600,00

## Deprezzamenti



<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	13800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13800,00	€

**Valore finale di stima: € 111.000,00**

Riduzione del valore di mercato del 10 % praticata per i costi da affrontare per la definizione della pratica di Condonio pendente e per la presentazione dell'Accertamento di Conformità (art. 36 del T.U) a causa delle difformità evidenziate.

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 10%.

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 17/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Romeo Teresa



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lauso 24, interno 1, piano 1  
Appartamento sito in zona "La Rustica/Tor Cervara", nel V Municipio, nel quadrante di Roma Est, in prossimità del Grande Raccordo Anulare e dell'asse viario A24. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, un balcone e una cantina al piano seminterrato. L'abitato della Rustica è circondato dal paesaggio agrario di frangia e dalle grandi aree industriali, ormai prevalentemente dismesse. Il sistema del costruito del quartiere si fonda sulla struttura del borgo rurale originario, sorto negli anni '20, sul quale si giustappongono nuovi quartieri di edilizia popolare e la relativa dei principali servizi essenziali (le scuole, la piazza del mercato, la rete fognaria). E' servita dalla stazione ferroviaria "La Rustica Città". Il sistema del verde pubblico coincide col tracciato dell'acquedotto dell'Acqua Vergine che attraversa il quartiere in direzione est/ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 653, Part. 1043, Sub. 508, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo della "Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. I tessuti della Città consolidata si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani " del PTPR, nei "Beni d'insieme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche)".

**Prezzo base d'asta: € 111.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 410/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Lauso 24, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 653, Part. 1043, Sub. 508, Zc. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	92,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito in zona "La Rustica/Tor Cervara", nel V Municipio, nel quadrante di Roma Est, in prossimità del Grande Raccordo Anulare e dell'asse viario A24. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, un balcone e una cantina al piano seminterrato. L'abitato della Rustica è circondato dal paesaggio agrario di frangia e dalle grandi aree industriali, ormai prevalentemente dismesse. Il sistema del costruito del quartiere si fonda sulla struttura del borgo rurale originario, sorto negli anni '20, sul quale si giustappungono nuovi quartieri di edilizia popolare e la relativa dei principali servizi essenziali (le scuole, la piazza del mercato, la rete fognaria). E' servita dalla stazione ferroviaria "La Rustica Città". Il sistema del verde pubblico coincide col tracciato dell'acquedotto dell'Acqua Vergine che attraversa il quartiere in direzione est/ovest.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è utilizzato dall'esecutata, dal marito e da due figli minori.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 28/03/2012  
Reg. gen. 33482 - Reg. part. 4167  
Importo: € 213.720,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 142.480,02  
Data: 23/03/2012  
N° repertorio: 140600  
N° raccolta: 16326  
Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore UNICREDIT SPA con sede in ROMA e successivo annotamento di Surroga del 16/02/2015 nn.14349/1445 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Surroga  
Iscritto a Roma il 16/02/2015  
Reg. gen. 14599 - Reg. part. 2117  
Importo: € 68.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 34.000,00  
Rogante: Francesco VANGI  
Data: 12/02/2015  
N° repertorio: 4231  
N° raccolta: 2801

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 28/04/2023  
Reg. gen. 53430 - Reg. part. 38602  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 06/06/2023  
Reg. gen. 70319 - Reg. part. 51295  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

