
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vitale Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 541/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 541/2022 del R.G.E. | 15 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 339.264,00 | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 16 |

INCARICO

In data 15/12/2023, il sottoscritto Geom. Vitale Salvatore, con studio in Via Nomentana, 455 - 00162 - Roma (RM), email geometra.vitale@libero.it, PEC salvatore.vitale@geopec.it, Tel. 06 86 324 521, Fax 06 86 324 521, 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 Milazzo 42, scala A, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

Via Milazzo si trova nella zona urbanistica XX Settembre Municipio Roma I di Roma Capitale. Rione Castro Pretorio, diciottesimo rione di Roma, indicato con R. XVIII.

- a nord con la zona urbanistica Salario
- a nord-est con la zona urbanistica Nomentano
- a est con la zona urbanistica Università
- a sud con la zona urbanistica Esquilino
- a ovest con la zona urbanistica Centro Storico

La zona è centrale molto ben collegata e Via Milazzo è vicina alla stazione ferroviaria e metro "Termini". La zona è carente di parcheggi e una zona caratterizzata da alberghi e residenze turistiche.

L'appartamento è in un Condominio di un fabbricato, con due cortili interni, di due scale e sei piani fuori terra (compreso il piano terra). L'appartamento oggetto di esecuzione: int. 6 della scala "A" è al piano secondo con ascensore, così composto: grande ingresso; corridoio; due camere; balcone e servizi.

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 Milazzo 42, scala A, interno 6, piano 2

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** .

CONFINI

L'appartamento confina con due cortili condominiali e vano scala.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 91,00 mq | 110,00 mq | 1,00 | 110,00 mq | 4,00 m | 2 |
| Balcone scoperto | 4,60 mq | 5,00 mq | 0,25 | 1,25 mq | 0,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 111,25 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 111,25 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 27/03/1972 al 19/11/1975 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 475, Part. 138, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,39 Piano 2 |
| Dal 20/11/1975 al 11/11/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 475, Part. 138, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,39 Piano 2 |
| Dal 30/06/1987 al 26/03/1972 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 475, Part. 138, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,39 Piano 2 |
| Dal 12/11/1987 al 24/11/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 475, Part. 138, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 778,00 Piano 2 |
| Dal 25/11/2013 al 07/05/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 475, Part. 138, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.347,95 Piano 2 |
| Dal 08/05/2017 al 30/08/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 475, Part. 138, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 1.347,95 Piano 2 |

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 |
| | 475 | 138 | 7 | 1 | A2 | 2 | 4,5 vani | 119 mq | 1347,95 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Quasi tutte le stanze (le due camere, l'ingresso, il bagno ed il corridoio) sono state parzialmente soppalcate per aumentare la superficie utile. Sono circa mq. 50,00 di soppalchi. Non ci sono aumenti della volumetria originale in quanto i soppalchi sono stati realizzati nella volumetria esistente riducendo l'altezza utile. Detti soppalchi non hanno le caratteristiche funzionali residenziali. L'originaria altezza interna era di ml. 4,00 circa, al di sotto del soppalco rimane un'altezza utile di circa ml. 2,25. Le norme edilizie prescrivono un'altezza utile minima di ml. 2,70 pertanto i soppalchi realizzati, non abitabili, non sono a norma e dovranno essere demoliti. L'importo del ripristino viene indicato nel capitolo Regolarità edilizia. La planimetria è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dei soppalchi. Demoliti i soppalchi la planimetria catastale sarà conforme allo stato dei luoghi.

PATTI

Nulla.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre.

PARTI COMUNI

Come da regolamento di Condominio allegato. Risulta un immobile condominiale ma non sono stati forniti elementi dall'Amministrazione Condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive: Fondazione probabilmente una fondazione continua per terreni medi. La struttura portante è in muratura. I solai sono in misti in ferro e laterizio. La copertura è a terrazzo praticabile. Le pareti del fabbricato sono in pittura. Il fabbricato ha l'ascensore. L'appartamento ha una doppia esposizione est - ovest con affaccio su due cortili condominiali. Le pareti interne dell'abitazioni sono in pittura. Vi sono porte tamburate in legno ed infissi anche essi in legno. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti, riscaldamento e la produzione di acqua calda sono forniti da una caldaia autonoma a gas. L'appartamento posto al piano secondo della scala A è così composto: grande ingresso; corridoio; due camere; balcone una grande cucina e bagno. Lo stato di conservazione è mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria esecutata e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/11/1987 al 07/05/2017 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott. Matella Antonio | 12/11/1987 | 6634 | 1049 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 28/11/1987 | 104696 | 61323 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 08/05/2017 al 10/10/2022 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott. Pinardi Marco | 08/05/2017 | 34444 | 13094 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 09/05/2017 | 52811 | 35378 |
| | | 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 aggiornate al 04/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 09/05/2017
Reg. gen. 52818 - Reg. part. 9368
Importo: € 465.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Rogante: Notaio Dott. Marco Pinardi
Data: 08/05/2017
N° repertorio: 34445
N° raccolta: 13095
- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione ipoteca volontaria
Iscritto a Roma 1 il 13/02/2019
Reg. gen. 17096 - Reg. part. 2948
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.000,00
Rogante: Notaio Dott. Luigi Palmieri
Data: 01/02/2019
N° repertorio: 2641
N° raccolta: 1897
- **Ipoteca** derivante da Ruolo esattoriale
Iscritto a Roma il 28/08/2019
Reg. gen. 105139 - Reg. part. 19279
Quota: 1/2
Importo: € 109.994,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.997,27
Rogante: Agenzia delle entrate riscossione
Data: 27/08/2019
N° repertorio: 15161
N° raccolta: 9719
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Procedimento di mediazione
Iscritto a Roma il 22/02/2021
Reg. gen. 20796 - Reg. part. 3664

Quota: 1/2
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante:
Data: 13/02/2020
N° repertorio: 684
Note:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 12/10/2021
Reg. gen. 129768 - Reg. part. 89844
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Questa procedura ha incardinato la procedura esecutiva RGE 909/2022 dichiarata improcedibile, con ordine di cancellazione del pignoramento in data 12/01/2024 non ancora annotato

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma il 30/05/2022
Reg. gen. 70167 - Reg. part. 49598
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Destinazione Urbanistica: Tav- 11 Città Storica T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolata. Non vi sono vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss. mm. ii. Allegata certificazione. Si precisa tuttavia che La Soprintendenza Speciale Archeologica, pur escludendo la presenza di vincoli ai sensi del D. Lgs 42/2004, in relazione alla tutela archeologia, ha precisato che “considerato l’elevato potenziale archeologico dell’area in cui l’immobile è situato, qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell’Ufficio Tutela Archeologia di questa Soprintendenza”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Destinazione Urbanistica; Tav 11 Città Storica T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolata.

Per l'immobile in questione non è stato reperito il progetto c/o l'ufficio progetti. E' stata reperita all'Archivio Capitolino di Roma una tavola di progetto dove viene indicato l'approvazione in data 25/04/1883 inoltre vi una abitabilità del 1904 con riferimento all'edificio in questione. La planimetria catastale ed attuale è stata presentata in data 28/09/1939. Nella planimetria del 1939 è rappresentato un piccolo balcone (lato cortile) non previsto nel progetto del 1883. E' probabile che in fase di realizzazione (prima del 1939) sia stato realizzato il balcone. Nel relativo prospetto tutti i piani sovrastanti hanno lo stesso balcone Come specificato l'edificio da quanto risulta è stato edificato prima del 1904.

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.

Come descritto nella sezione "corrispondenza catastale" vi sono dei soppalchi non autorizzati e da demolire:

Costo ripristini demolizione soppalchi di circa mq. 50,00:

Demolizioni solai con trasporto a discarica dei materiali di risulta € 3.057,50 (Prezzario Reg Lazio)

Demolizioni solai con trasporto a discarica dei materiali di risulta € 4.900,00 (Prezzi di mercato Roma)

Media € 4.000,00 circa

Imprevisti 15% = € 600,00

Presentazione CILA per ripristino € 516,00 Diritti Comunali; Onorari Tecnico € 1.500,00 Progetto e Direzione lavori

Totale circa € 6.600,00 (più probabile costo demolizione soppalchi)

Il ripristino delle murature ove sono ancorate le travi è quantificato nel valore dell'immobile in quanto da ristrutturare.

L'appartamento non ha l'APE ed il sottoscritto in mancanza di tutti i certificati di conformità di cui sopra non è in grado di redigere l'Ape.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 460,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 920,00

Dalla documentazione reperita c/o l'Amministrazione condominiale risulta che il Condominio ha dato in locazione un immobile condominiale con entrate a bilancio di € 7.200,00 annue. L'appartamento come da bilancio beneficia di una quota di detta locazione pari ad € 244,80 annue. Tale importo viene detratto dalle spese Condominiali: € 698,77 - 244,80 = € 453,97 (spese previste per la gestione 2022 relative all'appartamento in esecuzione). L'estratto conto del 10/10/2022 riportava un debito totale pari ad € 2.046,27 di cui circa € 450,00 di spese straordinarie rata del 01/01/2021. Alla Data del 16/02/2024 L'amministrazione Condominiale non ha fornito ne aggiornamenti dell'estratto conto ne documenti relative alla locazione del bene condominiale anche se sollecitati tre volte. inoltre nell'ultimo sopralluogo del 01/02/2024 risultano essere stati iniziati dei lavori Condominiali ma L'Amministratrice del Condominio, più volte sollecitata, non ha fornito documenti relativi alla descrizione dei lavori ed i relativi costi.

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 Milazzo 42, scala A, interno 6, piano 2
Via Milazzo si trova nella zona urbanistica XX Settembre Municipio Roma I di Roma Capitale. Rione Castro Pretorio, diciottesimo rione di Roma, indicato con R. XVIII. •a nord con la zona urbanistica Salario •a nord-est con la zona urbanistica Nomentano •a est con la zona urbanistica Università •a sud con la zona urbanistica Esquilino •a ovest con la zona urbanistica Centro Storico La zona è centrale molto ben collegata e Via Milazzo è vicina alla stazione ferroviaria e metro "Termini". La zona è carente di parcheggi e una zona caratterizzata da alberghi e residenze turistiche. L'appartamento è in un Condominio di un fabbricato, con due cortili interni, di due scale e sei piani fuori terra (compreso il piano terra). L'appartamento oggetto di esecuzione: int. 6 della scala "A" è al piano secondo con ascensore, così composto: grande ingresso; corridoio; due camere; balcone e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 475, Part. 138, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 376.960,00
ESECUZIONE Reg. Gen. 541/2022
LOTTO UNICO
STIMA DELL'APPARTAMENTO
L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:
Calcolo della stima del valore attuale
Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per civili abitazioni secondo semestre 2022 (min €/mq 4.000,00 max €/mq 5.600,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili di cui uno nella stessa via) e pertanto la quotazione base media di un mq. dell'immobile in stato normale risulta essere di € 4.800,00 al mq.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione
L'immobile viene valutato come "libero" in quanto occupato da parte dell'esecutata.

//////////

STIMA

Superficie commerciale: mq. 111.25 circa

I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:

Coefficiente di riduzione per età, qualità, 0,80 (immobile da ristrutturare)
Coefficiente medio di piano e di esposizione 0,90 (piano primo vista su cortili).

Appartamento

€/mq. 4.800,00 x mq. 111.25 x 0,80 x 0,90 = € 384.480,00 (stima appartamento)

A detrarre € 6.600,00 oneri ripristino

€ 384.480,00 – 6.600,00 = € 377.880,00

A detrarre oneri Condominiali ultime due annualità spese ordinarie

€ 377.880,00 – 920,00 = € 376.960,00 (Valore dell'appartamento)

Geom. Salvatore Vitale

Roma 16/02/2024

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Milazzo 42, scala A, interno 6, piano 2 | 111,25 mq | 3.388,40 €/mq | € 376.959,50 | 100,00% | € 376.960,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 376.960,00 |

Valore di stima: € 376.960,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 339.264,00

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per civili abitazioni secondo semestre 2022 (min €/mq 4.000,00 max €/mq 5.600,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili di cui uno nella stessa via) e pertanto la quotazione base media di un mq. dell'immobile in stato normale risulta essere di € 4.800,00 al mq. Il valore finale è al netto di oneri della regolarizzazione edilizia; delle spese Condominiali ordinarie degli ultimi due anni ed inoltre è stato detratto anche il 10 % per il deprezzamento tutto come descritto nella relazione.

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 29/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vitale Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto acquisto (Aggiornamento al 08/05/2017)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 03/08/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 29/08/2022)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Tavola progetto del 1883
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità del 1904
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Scheda descrittiva con foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato no vincoli
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 10 Google maps - Localizzazione Google Maps
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia con privacy (Aggiornamento al 29/02/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Milazzo 42, scala A, interno 6, piano 2
Via Milazzo si trova nella zona urbanistica XX Settembre Municipio Roma I di Roma Capitale. Rione Castro Pretorio, diciottesimo rione di Roma, indicato con R. XVIII. •a nord con la zona urbanistica Salario •a nord-est con la zona urbanistica Nomentano •a est con la zona urbanistica Università •a sud con la zona urbanistica Esquilino •a ovest con la zona urbanistica Centro Storico La zona è centrale molto ben collegata e Via Milazzo è vicina alla stazione ferroviaria e metro "Termini". La zona è carente di parcheggi e una zona caratterizzata da alberghi e residenze turistiche. L'appartamento è in un Condominio di un fabbricato, con due cortili interni, di due scale e sei piani fuori terra (compreso il piano terra). L'appartamento oggetto di esecuzione: int. 6 della scala "A" è al piano secondo con ascensore, così composto: grande ingresso; corridoio; due camere; balcone e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 475, Part. 138, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Destinazione Urbanistica: Tav- 11 Città Storica T4-Tessuti di espansione ottonecentesca ad isolata. Non vi sono vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss. mm. ii. Allegata certificazione. Si precisa tuttavia che La Soprintendenza Speciale Archeologica, pur escludendo la presenza di vincoli ai sensi del D. Lgs 42/2004, in relazione alla tutela archeologia, ha precisato che "considerato l'elevato potenziale archeologico dell'area in cui l'immobile è situato, qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologia di questa Soprintendenza".

Prezzo base d'asta: € 339.264,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 541/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 339.264,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Milazzo 42, scala A, interno 6, piano 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 475, Part. 138, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 | Superficie | 111,25 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre. | | |
| Descrizione: | Via Milazzo si trova nella zona urbanistica XX Settembre Municipio Roma I di Roma Capitale. Rione Castro Pretorio, diciottesimo rione di Roma, indicato con R. XVIII. •a nord con la zona urbanistica Salario •a nord-est con la zona urbanistica Nomentano •a est con la zona urbanistica Università •a sud con la zona urbanistica Esquilino •a ovest con la zona urbanistica Centro Storico La zona è centrale molto ben collegata e Via Milazzo è vicina alla stazione ferroviaria e metro "Termini". La zona è carente di parcheggi e una zona caratterizzata da alberghi e residenze turistiche. L'appartamento è in un Condominio di un fabbricato, con due cortili interni, di due scale e sei piani fuori terra (compreso il piano terra). L'appartamento oggetto di esecuzione: int. 6 della scala "A" è al piano secondo con ascensore, così composto: grande ingresso; corridoio; due camere; balcone e servizi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria eseguita e dalla sua famiglia. | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 09/05/2017
Reg. gen. 52818 - Reg. part. 9368
Importo: € 465.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Rogante: Notaio Dott. Marco Pinardi
Data: 08/05/2017
N° repertorio: 34445
N° raccolta: 13095
- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione ipoteca volontaria
Iscritto a Roma 1 il 13/02/2019
Reg. gen. 17096 - Reg. part. 2948
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.000,00
Rogante: Notaio Dott. Luigi Palmieri
Data: 01/02/2019
N° repertorio: 2641
N° raccolta: 1897
- **Ipoteca** derivante da Ruolo esattoriale
Iscritto a Roma il 28/08/2019
Reg. gen. 105139 - Reg. part. 19279
Quota: 1/2
Importo: € 109.994,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.997,27
Rogante: Agenzia delle entrate riscossione
Data: 27/08/2019
N° repertorio: 15161
N° raccolta: 9719
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Procedimento di mediazione
Iscritto a Roma il 22/02/2021
Reg. gen. 20796 - Reg. part. 3664
Quota: 1/2
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Rogante:
Data: 13/02/2020
N° repertorio: 684
Note:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 12/10/2021
Reg. gen. 129768 - Reg. part. 89844

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Questa procedura ha incardinato la procedura esecutiva RGE 909/2022 dichiarata improcedibile, con ordine di cancellazione del pignoramento in data 12/01/2024 non ancora annotato

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma il 30/05/2022

Reg. gen. 70167 - Reg. part. 49598

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura