

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 826/2016 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 .....	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 .....	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.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 826/2016 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

In data 9/11/2017, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Via Plinio, 23 - 00193 - Roma (RM), email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Ciò avveniva a seguito di rinuncia al mandato da parte del ctu Amatruda Maria Maddalena (incarico stima beni immobili con giuramento del 6.4.2017) in data 03/11/2017.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ascoli Piceno 48, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.890055, 12.525853)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al piano interrato e S1, distinto con il numero interno 1 (uno), composto da complessivi 2,5 (due virgola cinque) vani catastali, confinante con vano scale, cortile interno, proprietà \*\*\*\*\* o aventi causa, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita in NCEU di Roma al foglio 622, particella 72, sub. 506 (già sub 504, già sub 5) e sub 1), z.c. 3, cat A/4, cl. 1, vani 2,5, R.C. euro 284,05, Via Ascoli Piceno, n. 48, p. S1, int. 1.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ascoli Piceno 48, piano S1

## 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)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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



## CONFINI

L'appartamento confina con: sedime interrato di via Ascoli Piceno, cortile interno, vano scala, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Abitazione	50,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,80 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei vani voltati è variabile. L'altezza del bagno è inferiore a m. 2,40.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/2007 al 20/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 622, Part. 72, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 2.844,05 Piano S1
Dal 20/10/2008 al 09/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 622, Part. 72, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. ,5 vani Rendita € 284,05 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per ulteriori variazioni si vedano le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 622 particella 72 subalterno 1
- foglio 622 particella 72 subalterno 5

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	622	72	506	3	A4	1	2,5 vani		284,05	S1		

### Corrispondenza catastale

L'immobile è ben identificabile, ma non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale essendovi alcune difformità. La finestra del bagno attualmente è in un'altra posizione, su diversa parete muraria. Vi sono inoltre nicchie nella muratura non riportate nella planimetria catastale.

È stato effettuato un cambio di destinazione d'uso in difformità alla planimetria catastale, con camera al posto della cucina e cucinotto nel vano dell'ingresso/disimpegno.

Sanate le irregolarità edilizie, l'eventuale futuro acquirente dovrà effettuare variazione catastale con aggiornamento della planimetria.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2° comma c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe di Roma Capitale: 1. il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel comune di Roma in nell'immobile pignorato. 2. l'estratto di matrimonio: lo stato coniugale non è certificabile. Gli esecutati risultano coniugati in Perù.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è mediocre.

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è mediocre.

In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

## PARTI COMUNI

---

Lo scrivente ha richiesto all'amministrazione di indicare le parti comuni, ma la stessa non ha dato risposta (allegato 8). In ogni caso, per quanto accertato durante l'accesso, salvo altro, il vano scala costituisce parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **FABBRICATO**

Fondazioni: continue

Strutture verticali: muratura portante.

Solai: tipo misto.

Copertura: piana, lastrico solare, parapetti in muratura con copertine in travertino.

Manto di copertura: non rilevabile.

Pareti esterne: rivestimento in intonaco tinteggiato, basamento rivestito con zoccolo in lastre di travertino, marcapiani in stucco. Condizioni: scadente, presenza diffusa di distacchi di tinteggiatura e intonaco.

Pareti interne: rivestimento vano scala e disimpegno soffitte in tinta. Condizione: discreta.

Infissi esterni: portone atrio in alluminio anodizzato colore oro e vetro (condizioni sufficienti). Vano scala: gradini in marmo, parapetto in ferro battuto (condizioni mediocri).

Androne: pavimento in ceramica, pareti tinteggiate.

Impianto elettrico vano scala e disimpegno soffitte: non a norma.

Dotazioni: citofono, cassetta postale interna.

### **IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

Esposizione: cucina e bagno affacciano in una corte verso ovest, la parete rimanente è interrata.

Altezza interna utile: vani voltati h max 2,80/3,00. Bagno m 2,26

Condizioni generali: mediocri.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: mediocri. Tracce di presenza di colonie fungine agli angoli di alcuni vani nel soffitto. Rivestimenti bagno: mattonelle in monocottura h cm 200 circa. Condizioni: mediocri.

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni mediocri.

Pavimentazione interna: ceramica. Zoccolini in marmo. Condizioni: scadenti.

Infissi esterni: camera: ante finestre in alluminio colore bianco a doppio vetro; cucina: finestra doppia anta in ferro. Portoncino metallico, soglia in marmo. Condizioni: mediocri.

Infissi interni: porte in tamburato di legno; fattura scadente, conservazione scadente.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione. Condizioni: scadenti.

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina. Condizioni: scadenti.

Adduzione idrica e scarico per lavatrice nel corridoio.

Impianto del gas: non allacciato alla rete di adduzione. Senza certificazione. All'accesso gli occupanti dell'immobile utilizzavano una bombola in ghisa del gas per cottura cibi, ubicata all'esterno, contigua al contatore e connessa alla rete impiantistica interna.

Impianto termico: autonomo, radiatori in alluminio, caldaia all'esterno nella corte. Impianto non in funzione perché non allacciato alla rete di adduzione. Lo scrivente ha richiesto libretto d'impianto e analisi fumi all'esecutato ma egli ha dichiarato di non esserne in possesso, che non c'è caldaia autonoma funzionante, che l'impianto termico sarebbe funzionante ma è disattivato.

Impianto acqua calda sanitaria: scaldabagno elettrico ubicato impropriamente all'aperto, appeso alla muratura del volume edilizio del bagno.  
Impianto citofonico: non funzionante.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1967 al 04/09/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			*****	**	****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	*****	*****	*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/1981 al 04/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giandomenico Cardelli di Roma	27/03/1981	3365	598
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	31/03/1981	24650	1882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2006 al 20/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			*****		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	*****		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 1	*****	**	***
Dal 20/10/2008 al 23/05/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone	20/10/2008	59015	34773
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	22/10/2008	135406	83818
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di successione relativa ai precedenti proprietari terminò con accettazione tacita eredità con atto del Notaio Giandomenico Cardelli di Roma trascritta a Roma il \*\*\*\*\* al n \*\*\*\*\* di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 12/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo a rogito Notaio Guzzanti Pugliese  
Iscritto a Roma 1 il 22/10/2008  
Reg. gen. 135407 - Reg. part. 26302  
Quota: Intera  
Importo: € 261.600,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 23/05/2016  
Reg. gen. 56477 - Reg. part. 38494  
Quota: intera  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in:

1) **Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008.

Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:5000, Foglio 18-IV. Sistema insediativo: città storica. Art. 29: Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4).

2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25.7.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, ai sensi degli art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Tav.A24 foglio 374. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav.B24 foglio 374. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno.

Tav.C24 foglio 374. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano.

Tav.D24 foglio 374. Aree urbanizzate.

## 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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio storico capitolino è emerso che il fabbricato è stato costruito nella prima metà del Novecento in più fasi dal proprietario \*\*\*\*\* . Il piano terra e il piano primo sono stati autorizzati a seguito di deposito di progetto prot. 7173 del 1923. Il piano secondo è stato realizzato a seguito di autorizzazione previo deposito progetto prot. 6917 del 1930.

Le autorizzazioni sono del 22.3.1929 (piano terzo) e del 21.3.1930 (piano 4).

L'immobile pignorato al piano seminterrato è visibile solo in sezione nel progetto 6917 del 1930.

**Esiste il certificato di abitabilità del fabbricato (n. 852 del 31.10.1931, vedi allegato) dove però è specificato che l'immobile pignorato, posto al piano seminterrato, non è abitabile.**

Successivamente, per l'immobile fu rilasciata la concessione in sanatoria 343/S del 18.4.1990 relativa all'avvenuta realizzazione di cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio con ampliamento al piano seminterrato.

**L'ultimo titolo edilizio rinvenuto** è la Denuncia inizio attività (**DIA**) comunicata dal proprietario di allora sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a firma del geom. Michele Troisi, protocollata al **n° 25264 del 27.5.2005** presso il Municipio VI (oggi V), riguardante "opere previste ai sensi dell'art.23 comma 1 dpr 380 del 6.6.2001". Dette opere consistono nel ripristino della originaria destinazione d'uso dell'unità immobiliare da ufficio ad abitazione. Il fine lavori è del 2.4.2007.

#### ***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.

#### **Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA prot. n° 25264 del 27.5.2005, allegato 7).**

Lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1) Realizzazione di una nicchia di consistente profondità nel disimpegno, in adiacenza al cantonale del muro portante di spina, ovvero fra il vano dell'ingresso/cucina e il disimpegno;
- 2) Realizzazione di altra nicchia nel disimpegno, nel muro portante perimetrale di fronte alla precedente nicchia;
- 3) Altezza del bagno non corrispondente con quanto indicato nella DIA ed inferiore a cm 240, ovvero al minimo previsto per l'abitabilità del vano. In più il regolamento edilizio di Roma non consente l'apertura di un bagno direttamente su una cucina o angolo cottura, stante il cambio di destinazione d'uso illegittimo con camera al posto della cucina e cucinotto nel vano dell'ingresso/disimpegno.
- 4) Chiusura finestra bagno nel lato lungo del muro esterno, apertura nuova finestra nel lato corto.
- 5) Traslazione porta del bagno.
- 6) Presenza di un tubolare in acciaio cm 7x7 isolato nel vano cucina, probabile rimanenza della struttura in acciaio che sorreggeva la scala a chiocciola conducente all'immobile soprastante, atteso che in precedenza i due immobili erano uniti.

Atteso quanto riscontrato sui luoghi, l'esperto ha redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto l'immobile pignorato è dotato di impianto termico non collegato alla rete di distribuzione del gas, privo dunque di approvvigionamento. Il 12.10.2018 protocollava presso il sistema informativo APE Lazio al n. 5809125000064412 l'attestato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 547,30.

Con pec del 11.12.2017 l'Esperto ha richiesto all'amministrazione del condominio di \*\*\*\*\*

\*\*\* (\*\*\*\*\*

pec\*\*\*\*\* una serie di documenti fra cui il regolamento di condominio.

In risposta il 20.12.2017 è stato trasmesso il solo l'estratto conto degli eseguiti, riparto consuntivo e preventivo, precisando che gli altri documenti richiesti non sono in possesso dell'amministrazione (allegato 8).

## 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 Ascoli Piceno 48, piano S1  
Appartamento sito al piano interrato e S1, distinto con il numero interno 1 (uno), composto da complessivi 2,5 (due virgola cinque) vani catastali, confinante con vano scale, cortile interno, proprietà \*\*\*\*\* o aventi causa, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita in NCEU di Roma al foglio 622, particella 72, sub. 506 (già sub 504, già sub 5) e sub 1), z.c. 3, cat A/4, cl. 1, vani 2,5, R.C. euro 284,05, Via Ascoli Piceno, n. 48, p. S1, int. 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 622, Part. 72, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 93.269,86.**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svolta un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 2.800 per l'appartamento pignorato.

Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona.

La zona centrale, la qualità della strada su cui prospetta l'edificio, la sua silenziosità, il taglio dell'alloggio, la vicinanza dei trasporti costituiscono elementi di appetibilità.

L'ubicazione al piano interrato della camera grande, quella al piano seminterrato della camera piccola, l'accesso dal cortile e l'affaccio sullo stesso della camera piccola e del bagno cortile, l'assenza di balcone, la scarsità di aria e luce della stanza più grande, lo stato di conservazione mediocre dell'appartamento e della facciata del fabbricato, gli impianti scadenti e non a norma, le finiture scadenti, il parcheggio difficile, l'assenza dell'abitabilità dell'immobile, la presenza di altezze inferiori al minimo consentito per l'abitabilità, sono elementi di drastica riduzione del valore immobiliare.

Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 1.313,66. Pertanto il valore dell'immobile è pari a €/mq 1.313,66 x mq 71 = € 93.270,00.

La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili.

Decurtazione oneri regolarizzazione edilizia (comprese opere edilizie), salvo altro: € (93.270,00- € 10.000) = € 83.270,00.

Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi del 15,00 %:

€ 83.270,00x 0,85 = € 70.779,00.

**Valore finale di stima:** € 70.779,00 arrotondato a € **71.000,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Ascoli Piceno 48, piano S1	71,00 mq	1.313,66 €/mq	€ 93.269,86	100,00	€ 93.269,86
Valore di stima:					€ 93.269,86
Decurtazione oneri regolarizzazione edilizia € 93.270,00- 10.000 = € 83.270,00 Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi del 15,00 %: € 83.270,00x 0,85 = € 70.779,00.					<b>€ 71.000</b>
<b>Valore finale di stima:</b> € 70.779,00					

Assolta la prima parte del proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. invia la relazione di stima alle parti costituite e al custode, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 19/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Scalvedi Luca

#### ELENCO ALLEGATI:

1. Foto immobile pignorato
2. Visure catastali storiche
3. Planimetria catastale
4. Pianta
5. Progetti originari rinvenuti presso ASC
6. Certificato di abitabilità del fabbricato
7. Dia prot 25264 del 27.5.2005
8. Oneri condominiali
9. Titolo di provenienza
10. Ispezione ipotecaria
11. Verbale accesso
12. Modulo verifica esperto
13. Versione privacy perizia immobiliare
14. APE rge 826.16

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ascoli Piceno 48, piani interrato e S1  
Appartamento sito al piano interrato e S1, distinto con il numero interno 1 (uno), composto da complessivi 2,5 (due virgola cinque) vani catastali, confinante con vano scale, cortile interno, proprietà \*\*\*\*\* o aventi causa, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita in NCEU di Roma al foglio 622, particella 72, sub. 506 (già sub 504, già sub 5) e sub 1), z.c. 3, cat A/4, cl. 1, vani 2,5, R.C. euro 284,05, Via Ascoli Piceno, n. 48, p. S1, int. 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 622, Part. 72, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in: 1) Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:5000, Foglio 18-IV. Sistema insediativo: città storica. Art. 29: Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4). 2) Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25.7.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, ai sensi degli art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Tav.A24 foglio 374. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani. Tav.B24 foglio 374. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno. Tav.C24 foglio 374. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano. Tav.D24 foglio 374. Aree urbanizzate.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 826/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 71.000,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Ascoli Piceno 48, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 622, Part. 72, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	71,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del fabbricato è mediocre. Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è scadente. In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano interrato e S1, distinto con il numero interno 1 (uno), composto da complessivi 2,5 (due virgola cinque) vani catastali, confinante con vano scale, cortile interno, proprietà ***** o aventi causa, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita in NCEU di Roma al foglio 622, particella 72, sub. 506 (già sub 504, già sub 5) e sub 1), z.c. 3, cat A/4, cl. 1, vani 2,5, R.C. euro 284,05, Via Ascoli Piceno, n. 48, p. S1, int. 1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni



- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo a rogito Notaio Guzzanti Pugliese  
Iscritto a Roma 1 il 22/10/2008  
Reg. gen. 135407 - Reg. part. 26302  
Quota: Intera  
Importo: € 261.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 23/05/2016  
Reg. gen. 56477 - Reg. part. 38494  
Quota: intera  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

