
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 1355/2022 del R.G.E.

promossa da

Banca Di Credito Cooperativo Di Roma società cooperativa

Codice fiscale: 01275240586

via Sardegna 129

00187 - Roma (RM)

contro

Conti Anna Maria

Codice fiscale: CNTNNA59S48H501M

via Tortorici 5

00132 - Roma (RM)

Nata a Roma il 18/11/1959

Gordini Valentina

Codice fiscale: GRDVNT81T43H501I

via Deliceto 44

00132 - Roma (RM)

Nata a Roma il 03/12/1981



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
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.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1355/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

In data 16/10/2023, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in via Laurentina 3n - 00142 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, Tel. 3403753541, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2023 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 Tortorici, 5, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°51'54.44"N 12°41'40.77"E)

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo, distinto con il numero interno 2, composto di soggiorno, cucina, un corridoio, due camere, un bagno e due balconi, nel Municipio VI del Comune di Roma, quartiere Finocchio. Si trova nell'area suburbana a est della città. La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla Metro C stazione Finocchio.

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.

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:

- Conti Anna Maria (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: CNTNNA59S48H501M
via Tortorici 5
00132 - Roma (RM)
Nata a Roma il 18/11/1959

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



- Conti Anna Maria (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Conti Anna Maria, risulta proprietaria dell'immobile per 1/1, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del 02/03/1994, rep. n. 8383, racc. n. 1619, rogante notaio Anna Barachini (All. 01), registrato a Roma 1 il 17/03/1994 al n. 010699 serie 1V, trascritto a Roma 1 il 05/03/1994 ai nn. 14647 reg. gen. e 8179 reg. part.

CONFINI

L'appartamento, situato al piano primo, interno 2, con accesso indipendente da via Tortorici, 5 attraverso una rampa di scale, confina a SUD-OVEST con distacco su via Tortorici, a NORD-OVEST con cortile di altra proprietà, a NORD-EST con distacco su corte privata verso particella 1683, a SUD-EST con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	3,15 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

Il bene è divisibile in natura in quanto la superficie netta permette di poter generare due unità immobiliari con un minimo di 38 mq, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento generale edilizio del comune di Roma". Tuttavia, considerando l'unico ingresso e la posizione degli scarichi solo sul lato SUD-EST dell'appartamento, lo scrivente ritiene una divisione possibile ma non comoda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1993 al 02/03/1994	##CONTI Alvaro## nato a ROMA (RM) il 15/09/1941, CF: CNTLVR41P15H501N, proprietario per 70/360; ##CONTI Dino## nato a ROMA (RM) il 31/03/1946, CF: CNTDNI46C31H501C, proprietario per 70/360; ##CONTI Gustavo## nato a ROMA (RM) il	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 151, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 79 m ² Totale:escluse aree scoperte: 76 mq Rendita € 429,95



	19/01/1937, CF: CNTGTV37A19H501A proprietario per 70/360; ##CONTI Simonetta## nata a ROMA (RM) il 17/12/1952, CF: CNTSNT52T57H501E, proprietaria per 70/360; ##GABRIELLI Elide## nata a ANZIO (RM) il 30/12/1914, CF: GBRLDE14T70A323K, proprietaria per 80/360.	Piano 1
Dal 02/03/1994 al 18/10/2023	##CONTI ANNA Maria## nata a ROMA (RM) il 18/11/1959, CF: CNTNMR59S58H501C, proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 151, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 79 m ² Totale: escluse aree scoperte: 76 mq Rendita € 429,95 Piano 1

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 1023, particella 151 (All. 02).

Si tratta di un appartamento, sito in Roma, via Tortorici, 5 - 00132, piano primo, interno 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023, particella 151, subalterno 2, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie totale 79 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 429,95 (All.03).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	151	2	6	A4	5	4,5 vani	Totale: 79 m ² Totale: escluse aree scoperte: 76 mq	429,95 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 04).



Un piccolo balcone con affaccio sulla corte interna non è riportato in planimetria. Risulta inoltre un diverso posizionamento delle finestre prospicienti via Tortorici.
Sarà necessaria una pratica di regolarizzazione per ristrutturazione edilizia.

PRECISAZIONI

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c

PATTI

Al momento del sopralluogo del 22/12/2023 (All. 05) il bene risultava nelle disponibilità degli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate alle strutture e dotazioni del fabbricato oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul terreno circostante la casa, di proprietà esclusiva dell'appartamento al piano terreno, distinto al numero interno uno, grava servitù perpetua di passaggio pedonale, su una striscia della larghezza di metri 2,50 circa, e della lunghezza di metri. 3.00 circa dipartentesi dal cancello di ingresso per arrivare alla scala esterna della casa medesima. Scala di esclusiva proprietà dell'appartamento sito al piano superiore (quest'ultimo oggetto della presente relazione).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui si trova il bene oggetto del pignoramento è un fabbricato composto da un corpo di fabbrica, costituito da 2 piani fuori terra, in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 06).

Le strutture verticali e le fondazioni dell'edificio sono in muratura portante, con solai in latero-cemento. Le facciate esterne sono rivestite in intonaco e tinteggiatura. Il tetto è a copertura piana non praticabile.

L'immobile residenziale (All. 07), sito al piano primo con accesso da una scala privata, è composto di soggiorno, cucina, un corridoio, due camere, un bagno e due balconi. Le finestre sono rivolte verso NORD e SUD. Gli infissi in alluminio; i pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. Tinteggiatura alle pareti.

Lo stato di finitura e manutenzione è buono.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del 22/12/2023 (All. 05) il bene risultava nelle disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1993 al 02/03/1994	##CONTI Alvaro## nato a ROMA (RM) il 15/09/1941, CF: CNTLVR41P15H501N, proprietario per 70/360; ##CONTI Dino## nato a ROMA (RM) il 31/03/1946, CF: CNTDNI46C31H501C, proprietario per 70/360; ##CONTI Gustavo## nato a ROMA (RM) il 19/01/1937, CF: CNTGTV37A19H501A proprietario per 70/360; ##CONTI Simonetta## nata a ROMA (RM) il 17/12/1952, CF: CNTSNT52T57H501E, proprietaria per 70/360; ##GABRIELLI Elide## nata a ANZIO (RM) il 30/12/1914, CF: GBRLDE14T70A323K, proprietaria per 80/360. Codice Fiscale/P.IVA: CNTLVR41P15H501N	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/05/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	29/05/1993	17	14784
		Dal 02/03/1994 al 22/12/2023	##CONTI ANNA Maria## nata a ROMA (RM) il 18/11/1959, CF: CNTNMR59S58H501C , proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: CNTNMR59S58H501C	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
##Anna Barachini##	02/03/1994			8383	1619
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	05/03/1994			14647	8179
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	17/03/1994	010699	1V		



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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 22/03/2012
Reg. gen. 30956 - Reg. part. 3923
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Roma società cooperativa
Contro Conti Anna Maria
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 15/12/2022
Reg. gen. 162327 - Reg. part. 115233
Quota: 1/1
A favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Roma società cooperativa
Contro Conti Anna Maria
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 16/01/2024
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 3346
Quota: 1/1
A favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Roma società cooperativa
Contro Conti Anna Maria
Formalità a carico della procedura

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 09/04/2024 (All 08).



NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Tortorici n. 5, 00132 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 20 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.20 (1:10.000): Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali, programma integrato n.4;
- Rete Ecologica 4.07, foglio VII: Nessuna prescrizione;
- Carta per la qualità G1.20, foglio 20: Nessuna prescrizione;
- PRG 1965, tav. 26N: zona F1 - Ristrutturazione urbanistica - Aree parzialmente edificate;
- PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021:
Tav A.25: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
Tav B.25: Aree urbanizzate del PTPR.

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.

L'immobile, di cui l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato in base a licenza edilizia n. 595 A.R. del 29/05/1953 (All. 09), non risulta agli atti certificato di agibilità (All. 10).

La licenza edilizia (All. 09) dichiara l'immobile "a 10 metri dalla linea ferroviaria più vicina", probabilmente l'attuale tracciato della Metro C ed "a 7 metri dall'asse della via", probabilmente l'attuale via Tortorici. Nonostante le descrizioni corrispondano all'attuale immobile, il progetto originale dichiarato in licenza, n. 13775 del 1952 (All. 11), non corrisponde né all'edificio né alla posizione della planimetria ubicativa. L'edificio rappresentato nel progetto originale è costituito da un unico piano fuori terra, quello di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, da due.

Lo scrivente ha effettuato quindi un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici dell'archivio progetti (All. 12) e dell'ufficio condono (All. 13) del Comune di Roma, ottenendo risposta negativa.

Il modello 1 di primo accatastamento (All. 14), e la relativa planimetria annessa tutt'ora in atti (All. 04), a nome degli stessi Conti Amedeo e Onori Giuseppa, stessi intestatari della licenza sopra descritta, in mancanza di ulteriori titoli, sarà quindi considerato l'elaborato grafico che legittima l'appartamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Osservando lo stato di fatto dell'immobile (All. 15) si osserva la presenza di un balcone non rappresentato nella planimetria catastale suddetta. Per valutare se tale difformità avesse o meno ottenuto titolo autorizzativo, lo scrivente ha effettuato un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici del Municipio VI ottenendo, anche in questo caso, risposta negativa.

Per legittimare tali difformità sarà necessaria una pratica di SCIA in sanatoria per Ristrutturazione Edilizia,



RE2, presso gli uffici del Municipio VI, con contestuale accertamento di conformità.

Visti i costi per la regolarizzazione e le incertezze derivanti dalla situazione sopra descritta, lo scrivente ritiene di detrarre dal valore di stima la cifra orientativa di € 30.000.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. 17) l'immobile è in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

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 Tortorici, 5, interno 2, piano 1
Appartamento al piano primo, distinto con il numero interno 2, composto di soggiorno, cucina, un corridoio, due camere, un bagno e due balconi, nel Municipio VI del Comune di Roma, quartiere Finocchio. Si trova nell'area suburbana a est della città. La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla Metro C stazione Finocchio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 151, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 158.400,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso abitazione, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale. Per la zona di interesse codice E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA), microzona 209, aggiornati al secondo semestre 2023 (All. 18), per l'appartamento, accatastato in categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 1.250 e 1.800 €/m2. Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 19) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: appartamenti nelle immediate vicinanze di "via Tortorici 5", stato manutentivo buono, taglio 82-140 m2, valore medio circa 1.528 €/m2.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente



formula: Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max – Val. OMI min) x K. Il Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m2 rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K=(K1 + 3 \times K2)/4$. Nel caso in esame: K1=0,5; K2=0,8; K=0,725. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $1.250 + (1.800 - 1.250) \times 0,725 = 1.648,75 \text{ €/m}^2$.

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 1.250 – 1.800 €/m2; MERCATO IMMOBILIARE 1.528 €/m2; VALORE NORMALE UNITARIO 1.648,75 €/m2.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo, accesso indipendente) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, il valore normale di stima verrà considerato pari al valore normale unitario arrotondato per eccesso a 1.650,00 €/m2.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: $m^2 96,00 \times 1.650,0 \text{ €/m}^2 = 158.400,00 \text{ €}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Tortorici, 5, interno 2, piano 1	96,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 158.400,00	100,00%	€ 158.400,00
Valore di stima:					€ 158.400,00

Valore di stima: € 158.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 112.000,00



Dal capitolo della regolarità edilizia si evince come le somme dovute per la regolarizzazione ammontino a circa € 30.000,00.

Visto quanto descritto relativamente al progetto originale dell'edificio di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, lo scrivente ritiene di dover applicare un ulteriore deprezzamento per rischio assunto per mancata garanzia pari al 10% del valore.

Al valore di stima € 158.400,00 vengono sottratte la cifre suddette ottenendo la cifra di € 112.560,00, arrotondabile prudenzialmente per difetto ad € 112.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene ci siano ulteriori riserve o particolarità da segnalare.

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 10/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romoli Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 02/03/1994)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 18/10/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 1023 Part 151 Sub 2 (Aggiornamento al 18/10/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLN_Fg 1023 Part 151 Sub 2 (Aggiornamento al 18/10/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale sopralluogo 22_12_2023 (Aggiornamento al 22/12/2023)
- ✓ N° 6 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 22/12/2023)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/12/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Licenza 1953_595_AR (Aggiornamento al 29/05/1953)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Irreperibilità agibilità (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Progetto originale (Aggiornamento al 10/03/1952)



- ✓ N° 12 Altri allegati - Irreperibilità progetto (Aggiornamento al 15/01/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Inesistenza pratiche condono (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Primo accatastamento (Aggiornamento al 25/07/1979)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Stato di fatto (Aggiornamento al 22/12/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Accesso atti Municipio VI (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 10/04/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ricerca di mercato (Aggiornamento al 10/04/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tortorici, 5, interno 2, piano 1
Appartamento al piano primo, distinto con il numero interno 2, composto di soggiorno, cucina, un corridoio, due camere, un bagno e due balconi, nel Municipio VI del Comune di Roma, quartiere Finocchio. Si trova nell'area suburbana a est della città. La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla Metro C stazione Finocchio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 151, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Tortorici n. 5, 00132 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 20 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.20 (1:10.000): Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali, programma integrato n.4; - Rete Ecologica 4.07, foglio VII: Nessuna prescrizione; - Carta per la qualità G1.20, foglio 20: Nessuna prescrizione; - PRG 1965, tav. 26N: zona F1 - Ristrutturazione urbanistica - Aree parzialmente edificate; - PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: Tav A.25: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav B.25: Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 112.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1355/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Tortorici, 5, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 151, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo, distinto con il numero interno 2, composto di soggiorno, cucina, un corridoio, due camere, un bagno e due balconi, nel Municipio VI del Comune di Roma, quartiere Finocchio. Si trova nell'area suburbana a est della città. La mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla Metro C stazione Finocchio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 22/12/2023 (All. 05) il bene risultava nelle disponibilità degli esecutati.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 22/03/2012
Reg. gen. 30956 - Reg. part. 3923
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Roma società cooperativa
Contro Conti Anna Maria
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 15/12/2022
Reg. gen. 162327 - Reg. part. 115233
Quota: 1/1
A favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Roma società cooperativa
Contro Conti Anna Maria
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 16/01/2024
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 3346
Quota: 1/1
A favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Roma società cooperativa
Contro Conti Anna Maria
Formalità a carico della procedura

