TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Zupone Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 377/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 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 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 377/2024 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 29/11/2024, il sottoscritto Ing. Lo Zupone Barbara, con studio in Via Svizzera 14 - 00196 - Roma (RM), email barbara_lozupone@libero.it, PEC b.lozupone@pec.ording.roma.it, Tel. 06 93576904 - **********, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/12/2024 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 del Casale Bonanni 31, piano Terra e seminterrato

DESCRIZIONE

Abitazione di circa 130 mq, sita in Roma, Via del Casale Bonanni n.31, posta al piano terra di un fabbricato di due piani. E' composta da ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera.
Al bene è annessa una cantina di circa 66 mq, posta al piano seminterrato, composta da tre ambienti e accessibile dall'esterno mediante una scala.
All'immobile, circondato da una corte comune non recintata, si accede attualmente soltanto da una strada sterrata lunga circa 200 metri.
La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a terrazza. Il rivestimento esterno è costituito da intonaco tinteggiato di colore rosso. Via del Casale Bonanni fa parte della zona VI - Settecamini di Roma e ricade nel territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente destinata ad agricoltura e al terziario, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da uffici, capannoni e terreni.
Ai fini estimativi l'area è definita dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio "zona suburbana".
Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma attraverso la Via Tiburtina oppure attraverso la Strada dei parchi.
Sono inoltre presenti collegamenti mediante autobus.
Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla distanza dal centro di Roma, circa 35 Km, e dall'assenza di servizi.
Le caratteristiche positive obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla presenza di vaste aree verdi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale Bonanni 31, piano Terra e seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina per tre lati con la corte comune e sul lato nord con la particella 2497.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,40 m	Terra
Cantina	53,00 mq	66,00 mq	0,30	19,80 mq	2,75 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**149,80 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**149,80 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **23/10/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 294, Part. 172, Sub. 1, Zc. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Categoria A4 Cl.4, Cons. 12,5 vani Piano T-S1
Dal **23/10/1991** al **31/12/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 294, Part. 172, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 1,86 Piano T-S1
Dal **31/12/1991** al **30/09/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 294, Part. 172, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 1,86 Piano T-S1
Dal **30/09/2008** al **12/06/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 294, Part. 172, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.316,97 Piano T-S1
Dal **12/06/2015** al **20/11/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 294, Part. 172, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 150 mq Rendita € 1.316,97 Piano T-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
	294	172	1	6	A7	5	7,5 vani	150 mq	1316,97 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Non risultano patti in essere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in pessimo stato conservativo, in particolare il viale di accesso al bene, di circa 200 metri, risulta invaso da sterpaglie e attualmente percorribile soltanto a piedi, le facciate dell'edificio presentano fessurazioni e distacchi di intonaco, gli infissi esterni sono danneggiati o assenti, il bagno e la cucina inagibili e gli impianti, al momento, non funzionanti o assenti (cfr.All.7).

PARTI COMUNI

Il bene è circondato da un'area scoperta non recintata, comune con altra unità immobiliare sita al primo piano dello stesso edificio che ospita il bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di divisione a rogito Notaio Enrico Fenoaltea rep. 23150 del 18/12/1991 (cfr. All.6) risulta che sul terreno su cui insiste l'immobile pignorato, attualmente area non recintata, comune ad altra unità immobiliare, grava servitù di passaggio pedonale e carrabile per raggiungere i terreni limitrofi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO
Fondazioni: Muratura;
Strutture portanti: Muratura;
Solai: Latero-cementizi al piano terra, a volta in muratura al piano seminterrato;
Copertura: "a terrazza";
Pareti: Mattoni;
Rivestimento: Intonaco.
L'edificio si presenta in scarso stato di manutenzione, sono presenti fessurazioni e distacchi di intonaco.

ABITAZIONE
Esposizione: Nord, ovest, sud ed est;
Altezza interna: 3,40 m al piano terra e 2,75 m al piano seminterrato;
Pavimentazione interna: marmo o gres porcellanato al piano terra, cemento al piano seminterrato;
Pareti: Tinteggiate al piano terra, allo stato rustico al piano seminterrato;
Infissi esterni: in legno molto danneggiati o assenti;
Porte interne: tamburate in legno di colore bianco;
Rubinetteria e sanitari: di tipo commerciale/parzialmente assenti;
Impianti: al momento dell'accesso non risultavano attivi gli impianti elettrico, idrico e fognario sebbene predisposti.
Non risultano presenti radiatori.
Il bene si presenta in scarso stato conservativo (cfr.All.7).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/12/1991** al **05/10/2007**	**** Omissis ****	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enrico Fenoaltea	18/12/1991	23150	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	08/01/1992		2761
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/10/2007** al **28/03/2015**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			13/11/2023		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	13/11/2023	137347	101127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/03/2015** al **19/11/2025**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			13/11/2023		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	13/11/2023	137348	101128
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<table>
<tr><td>Dal 12/06/2015 al 23/03/2017</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Accettazione con beneficio di inventario di eredità</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Roma</td><td>18/08/2016</td><td>98861</td><td>68354</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 23/03/2017 al 19/11/2025</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Accettazione tacita di eredità</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>26/05/2017</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Roma</td><td>26/05/2025</td><td>61343</td><td>41025</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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 provenienza ventennale è stata ricostruita secondo quanto riportato nel Certificato notarile integrativo del 07/08/2025, redatto dal Notaio Vittorio Gialanella, presente in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Tribunale Roma il 01/12/2022
  Reg. gen. 156067 - Reg. part. 31108
  Quota: 4/10
  Importo: € 24.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 18/04/2024
  Reg. gen. 46761 - Reg. part. 35504
  Quota: 4/10
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Da quanto riportato nel Certificato notarile integrativo del 07/08/2025, redatto dal Notaio Vittorio Gialanella, presente in atti e dalle visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/11/2025, sono risultate le elencate formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 04.11.25 mediante consultazione del sito del Comune di Roma e del Geoportale della Regione Lazio. Il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, nella "Città Consolidata - Verde privato". Nella Carta della Qualità in "Edifici con tipologia edilizia speciale - Residenziali speciali". Per quanto riguarda la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione. Nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 il bene ricade nel "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dai dati a disposizione non è stato possibile risalire al titolo originario in base al quale l'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato. Esistono tre domande di concessione edilizia in sanatoria (n.15817/1987, n.56553/2000 e n.56562/2000) relative ad immobile in Roma, via del Casale Bonanni n.31 e al nominativo ******** *****, originario proprietario. Soltanto la prima riguarda il bene oggetto di pignoramento. L'istanza è stata presentata per il frazionamento di un' unica unità immobiliare in due unità, l'interno 1 posta al piano terra e seminterrato, oggetto della presente perizia, e l'interno 2 posta al primo piano (cfr.All.4.1 e 6). Non risulta rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto sopra esposto non è stato possibile verificare la conformità urbanistica del bene.
Si dovrà pertanto procedere ad un accertamento di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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 del Casale Bonanni 31, piano Terra e seminterrato Abitazione di circa 130 mq, sita in Roma, Via del Casale Bonanni n.31, posta al piano terra di un fabbricato di due piani. E' composta da ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera. Al bene è annessa una cantina di circa 66 mq, posta al piano seminterrato, composta da tre ambienti e accessibile dall'esterno mediante una scala. All'immobile, circondato da una corte comune non recintata, si accede attualmente soltanto da una strada sterrata lunga circa 200 metri. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a terrazza. Il rivestimento esterno è costituito da intonaco tinteggiato di colore rosso. Via del Casale Bonanni fa parte della zona VI - Settecamini di Roma e ricade nel territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente destinata ad agricoltura e al terziario, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da uffici, capannoni e terreni. Ai fini estimativi l'area è definita dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio "zona suburbana". Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma attraverso la Via Tiburtina oppure attraverso la Strada dei parchi. Sono inoltre presenti collegamenti mediante autobus. Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla distanza dal centro di Roma, circa 35 Km, e dall'assenza di servizi. Le caratteristiche positive obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla presenza di vaste aree verdi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 172, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 70.000,00
  Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per beni equiparabili a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. Poiché il bene si trova in zona isolata, priva di servizi, si ritiene di fare riferimento alle quotazioni minime. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni, in stato di conservazione normale, site in zona Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA) fornisce una quotazione minima Q1 = €/mq 1.550,00 (cfr.All.9.1). Il valore minimo, per la stessa zona, fornito dal Borsino immobiliare è pari a Q2 = € 1.548,00 (cfr.All.9.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del cespite oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario Q pari ad €/mq 1.550,00. Considerato che la superficie commerciale del cespite S è pari a 149,80 mq, il valore totale del cespite V risulterebbe pari a: V = Q x S = €/mq 1.550,00 x mq 149,80 = €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

232.190,00. Tale importo va decurtato, applicando alcuni coefficienti riduttivi che tengano conto del pessimo stato manutentivo in cui si trova l'immobile, dei costi per la regolarizzazione urbanistica ed infine della particolare condizione di vendita all'asta.
- Decurtazione per lo stato di manutenzione (50%) € 116.095,00
- Decurtazione per mancanza di conformità urbanistica (10%) € 23.219,00
- Decurtazione per vendita all'asta (10%) € 23.219,00
Totale decurtazioni € 162.533,00
Il valore del bene V' sarà pertanto pari in c.t. ad € 232.190,00 - € 162.533,00 = € 70.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Casale Bonanni 31, piano Terra e seminterrato	149,80 mq	0,00 €/mq	€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00
				Valore di stima:	€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

Valore finale di stima: **€ 70.000,00**

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 27/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lo Zupone Barbara

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale Bonanni 31, piano Terra e seminterrato Abitazione di circa 130 mq, sita in Roma, Via del Casale Bonanni n.31, posta al piano terra di un fabbricato di due piani. E' composta da ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera. Al bene è annessa una cantina di circa 66 mq, posta al piano seminterrato, composta da tre ambienti e accessibile dall'esterno mediante una scala. All'immobile, circondato da una corte comune non recintata, si accede attualmente soltanto da una strada sterrata lunga circa 200 metri. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a terrazza. Il rivestimento esterno è costituito da intonaco tinteggiato di colore rosso. Via del Casale Bonanni fa parte della zona VI - Settecamini di Roma e ricade nel territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente destinata ad agricoltura e al terziario, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da uffici, capannoni e terreni. Ai fini estimativi l'area è definita dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio "zona suburbana". Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma attraverso la Via Tiburtina oppure attraverso la Strada dei parchi. Sono inoltre presenti collegamenti mediante autobus. Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla distanza dal centro di Roma, circa 35 Km, e dall'assenza di servizi. Le caratteristiche positive obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla presenza di vaste aree verdi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 172, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 04.11.25 mediante consultazione del sito del Comune di Roma e del Geoportale della Regione Lazio. Il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, nella "Città Consolidata - Verde privato". Nella Carta della Qualità in "Edifici con tipologia edilizia speciale - Residenziali speciali". Per quanto riguarda la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione. Nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 il bene ricade nel "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso".

Prezzo base d'asta: **€ 70.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale Bonanni 31, piano Terra e seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 172, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7	**Superficie**	149,80 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in pessimo stato conservativo, in particolare il viale di accesso al bene, di circa 200 metri, risulta invaso da sterpaglie e attualmente percorribile soltanto a piedi, le facciate dell'edificio presentano fessurazioni e distacchi di intonaco, gli infissi esterni sono danneggiati o assenti, il bagno e la cucina inagibili e gli impianti, al momento, non funzionanti o assenti (cfr.All.7).		
Descrizione:	Abitazione di circa 130 mq, sita in Roma, Via del Casale Bonanni n.31, posta al piano terra di un fabbricato di due piani. E' composta da ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera. Al bene è annessa una cantina di circa 66 mq, posta al piano seminterrato, composta da tre ambienti e accessibile dall'esterno mediante una scala. All'immobile, circondato da una corte comune non recintata, si accede attualmente soltanto da una strada sterrata lunga circa 200 metri. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a terrazza. Il rivestimento esterno è costituito da intonaco tinteggiato di colore rosso. Via del Casale Bonanni fa parte della zona VI - Settecamini di Roma e ricade nel territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente destinata ad agricoltura e al terziario, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da uffici, capannoni e terreni. Ai fini estimativi l'area è definita dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio "zona suburbana". Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma attraverso la Via Tiburtina oppure attraverso la Strada dei parchi. Sono inoltre presenti collegamenti mediante autobus. Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla distanza dal centro di Roma, circa 35 Km, e dall'assenza di servizi. Le caratteristiche positive obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla presenza di vaste aree verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI

1 Incarico

2 Verbale di sopralluogo

3 Documentazione catastale

- 3.1 Estratto di mappa
- 3.2 Visura catastale
- 3.3 Planimetria catastale

4 Domande di condono

5 Visure ipotecarie aggiornate dal CTU

6 Atti di provenienza

7 Elaborato fotografico

8 Ortofoto

9 Quotazioni di riferimento

- 9.1 Quotazioni OMI
- 9.2 Annunci agenzie
- 9.3 Borsino immobiliare

10 Perizia in versione privacy

11 Ricevute di invio relazione alle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009