

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperta ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 688/2023 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro SpA

Codice fiscale: 09339391006

Partita IVA: 09339391006

Via Altiero Spinelli 30

00162 - Roma (RM)

contro



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 688/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.993,30	14

In data 30/04/24, la sottoscritta Arch. Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. 348 8504992, Fax 17 86021463, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Uditore 2 (denunciata come Via Colle della Lite 87), interno 3, piano Terra

DESCRIZIONE



Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio a schiera con 4 abitazioni, realizzato negli anni 2000 con struttura in muratura portante in blocchi di tufo, ad 1 solo piano fuori terra senza interrato ne' ascensore, dotata di area cortilizia comune, oltre che corte esclusiva, nella periferia sud-est di Roma, in zona Borghesiana.

Si riporta che gli atti della procedura, ma anche catastalmente ed urbanisticamente, l'indirizzo è Via Colle della Lite 87, sull'atto di provenienza e sul pignoramento è Via Colle della Lite, ma l'immobile corrisponde al civico 2 di Via Uditore, angolo Via Colle della Lite, e corrisponde a quanto accatastato.

L'area è dotata di urbanizzazione minima, trattandosi di area per lo più ad uso agricolo, con edificazioni abusive poi condonate.

L'unità è composta da: ingresso su corridoio/angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, cortiletto posteriore, veranda chiusa e grande corte esterna a giardino sul fronte.

L'accesso avviene attraverso il giardino, direttamente dall'area comune utilizzata a parcheggio.

La tipologia edilizia è di carattere economico, nella qualità e nelle finiture, essendo l'immobile intonacato esternamente e le tettoie delle verande in legno.

La viabilità è periferica, collegata al centro di Roma con la Metro C, fermata Monte Compatri/Pantano oppure la fermata della ferrovia Metropolitana, entrambe a circa 2 km.

Con l'automobile il centro città si raggiunge tramite la bretella autostradale A24 e la Via Casilina.

L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone.

Il sopralluogo è avvenuto in data 24/09/2024 dopo un primo accesso negativo il 14/06/2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Uditore 2 (denunciata come Via Colle della Lite 87), interno 3, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

La relazione Notarile aggiornata del notaio Maria Landolfo di Napoli è del 27/07/2023.

TITOLARITÀ

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

- ***** ***** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità confina, a corpo con riferimento alla scheda catastale ed allo stato di fatto, a partire da nord in senso orario, con: dapprima area di manovra comune al sub.1, poi la corte ci altra unità al sub.10, poi abitazione al sub.14, quindi la particella 153, poi l'abitazione sub.16, la corte al sub.12, infine, e per chiudere, di nuovo l'area di manovra al sub.1, bene comune non censibile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	3,00 m	Terra
Balcone coperto	22,00 mq	22,00 mq	0,4	8,80 mq	3,00 m	Terra
Cortile/giardino	123,00 mq	123,00 mq	0,18	22,14 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				89,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si segnala che le porzioni terminali dell'immobile lato giardino e lato chiostrina hanno parte del soffitto inclinato, poichè la copertura è a falda inclinata e solo parzialmente controsoffittata ad H=300 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2006 al 19/07/2007	***** , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1050, Part. 1290, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 449,32 Piano T Graffato 11
Dal 19/07/2007 al 07/05/2024	***** Proprietà' 1/2 in regime di comunione *****	Catasto Fabbricati Fg. 1050, Part. 1290, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 449,32 Piano t Graffato 11

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
	1050	1290	15	6	A7	4	3 vani	62 mq	449,32 €	t	11

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza catastale tra l'immobile e quanto riportato sulla planimetria catastale, che si allega alla relazione, poichè sono intervenute le seguenti modifiche interne:

1. è stata realizzata una stanza al posto del soggiorno all'interno della sagoma interna dell'immobile;
2. il balcone è stato chiuso a formare una veranda.

Inoltre sarà necessario variare la toponomastica poichè l'indirizzo giusto non è Via Colle della Lite 87, ma Via Uditore 2.

I costi per le variazioni legate alle non conformità ed alla toponomastica, già detratti dal valore di stima dell'immobile, saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è così identificato catastalmente, in forza di:

1. COSTITUZIONE del 24/10/2006 Pratica n. RM0817935 in atti dal 24/10/2006;
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2007 Pratica n. RM1216080 in atti dal 24/10/2007;
3. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'indirizzo dell'immobile è Via Uditore 2.

PATTI

Non sono stati individuati patti da segnalare, non sono stati reperiti contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato di manutenzione, come lo stabile di cui fa parte.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti parti comuni, salvo il parcheggio, bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio occupa porzione di piano terra di un edificio plurifamiliare a 1 piani fuori terra, senza piano interrato, e senza ascensore.

L'immobile è stato costruito negli anni 2000 con struttura in muratura portante in blocchetti di tufo, tetto a falda in laterocemento con copertura a coppi, tamponature interne in laterizio, abbaino esterno sul tetto in posizione frontale, senza accesso.

La finitura esterna è in intonaco tinteggiato.

L'appartamento ha esposizione doppia a sud (la camera sul retro) e a nord (l'area cortilizia/giardino), e vi si accede tramite l'area di manovra, direttamente dall'accesso al compensorio, posto all'angolo tra Via Uditore e Via Colle della Lite.

L'altezza interna è di 300 cm nella parte controsoffittata in cartongesso. L'interno dell'appartamento è con pareti rasate e tinteggiate, tranne che in cucina e nel bagno dove vi sono ceramiche monocottura, come la pavimentazione che ha formato 40x40 cm.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di sistema oscurante con persiane alla veneziana in legno. La veranda è stata chiusa con serramenti scorrevoli in PVC con vetrocamera.

Le porte sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con terminali in alluminio e caldaia posizionata all'aperto nella corte posteriore. Anche la veranda è dotata di termosifone.

Sono presenti anche: l'impianto del gas, elettrico, idro-sanitario, citofonico, telefonico, televisivo.

Tutti gli impianti sono in normale stato d'uso, compatibilmente con la loro età poichè, a parte la caldaia, sono tutti risalenti all'epoca di costruzione della casa.

L'impianto elettrico è stato dotato di interruttore salvavita ma non c'è un vero e proprio quadro elettrico. Non sono state fornite le Dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'indennità fissata dal custode è pari a 200,00 Euro, e l'esperta la ritiene congrua.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1976 al 19/07/2007	***** *****	Atto di Compravendita (visionato il 16/05/2024)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

*****	Notaio Emidio Terra Abrami	27/09/1976	7860	1835
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CRRII Roma 1	04/10/1976	42472/42473	33027/4131
	Registrazione			
*****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate Roma	12/10/1976	7096	Mod.1
	Atto di Vendita (allegato)			
Dal 19/07/2007 ***** *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giovanni Floridi	19/07/2007	20081	13834
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CRRII Roma 1	23/07/2007	133480	51916
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate Roma 1	20/07/2007	25137	1T

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.

Si segnala che sulla provenienza del 1976, il Sig ***** dichiarava di essere sposato con ***** e che intendeva provvedere alla separazione dei beni nei termini dell'art.28 della L.151 del 19/05/1975.

La trascrizione dell'atto di separazione dei beni non è stata reperita, ma in ogni caso la vendita è avvenuta con la firma di entrambi i coniugi nel 2007.

Sullo stesso atto è inoltre riportato che "il terreno agricolo, son sovrastante fabbricato rurale", di mq 5.895, si trova in una zona di "lottizzazione in essere a scopo NON edilizio".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 23/07/2007
Reg. gen. 133481 - Reg. part. 34711
Quota: 1/1
Importo: € 316.785,00
A favore di Banca UCB SpA
Contro *****
Capitale: € 211.190,00
Rogante: Notaio Floridi Giovanni
Data: 19/07/2007
N° repertorio: 20082
N° raccolta: 13835

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 11/07/2023
Reg. gen. 87522 - Reg. part. 64315
Quota: 1/1
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Note: La presente trascrizione è stata rettificata con la Trascrizione n. 70686 del 26/07/2023, per l'errata omissione della signora *****
- **Rettifica a ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 26/07/2023
Reg. gen. 95852 - Reg. part. 70686
Quota: 1/1
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 64315 del 2023

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute si è appurato che gli oneri di cancellazione saranno anticipati dall'aggiudicatario e rimborsati in sede di riparto, ed ammontano a circa 750,00 Euro.

Si segnala che nell'elenco delle formalità non sono stati segnalati gli atti di provenienza, per i quali si rimanda al paragrafo dedicato.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel " Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000.

Tale ambito è normato dall'articolo 55 delle Norme tecniche di Attuazione.

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo

42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2, Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022, l'immobile è individuato nelle tavole A e B come segue:

Tav.A: Paesaggio Agrario di Valore, regolato dall'Art.26 delle NTA.

Tav.B: Area Archeologica, Aree rispetto Roma, Zone sottoposte a gestione/limitazioni/regolamentazione e unità con obbligo di comunicare dati, ai sensi dell'art.42 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono stati richiesti gli accessi agli atti ai sensi della legge n.241/90 e smi, DPR 184/06 e DAC N.6/19, presso l'Ufficio Archivio del Dipartimento Pianificazione ed Attuazione Urbanistica, in data 2/9/24 con Visura e copia il 2/9/24.

Dalle indagini fatte è emerso che l'immobile è stato costruito senza autorizzazione negli anni 2000, e che sono state presentate successivamente le seguenti:

1. Domanda di sanatoria n.187247, pratica n.557759 del 10/12/2004, intestata a ***** ** alla quale è seguita la
2. Rettifica prot.116695 del 20/12/2006, e successiva
3. Integrazione e sostituzione domanda prot.35419 del 11/05/2007.

Per la pratica sono stati versati gli oneri.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale allegata alla richiesta di Sanatoria, sulla base della quale andrà perfezionato il titolo edilizio, ma solo per non conformità sostanziali:

1. la realizzazione di una stanza al posto del soggiorno;
2. la chiusura del balcone.

Da comunicazione dell'USCE del 16/07/2024, si apprende che la pratica non è ancora conclusa, e che per richiederne il perfezionamento è possibile oggi accedere alla procedura semplificata regolamentata dalla DAC 40/2019, cui si rimanda per questioni di brevità.

Successivamente, per sanare le irregolarità non sostanziali, potrà essere presentata una CILA a sanatoria per le opere interne, mentre per il balcone dovrà essere previsto un ripristino.

Gli oneri per la regolarizzazione dell'immobile resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Non è stato rilasciato il Certificato di agibilità, ne' risulta essere stato richiesto.

Non sono presenti Dichiarazioni di Conformità degli impianti, ma si ritiene di poter affermare che siano rilasciabili le corrispondenti Dichiarazioni di Rispondenza ai sensi del DM 37/08, autorizzate per tutti gli immobili realizzati tra il 13 marzo 1990 e il 27 marzo 2008 (periodo di vigore della Legge 46/1990) in carenza di dichiarazione di conformità.

Non è stato consegnato l'APE, ne' è stato possibile formularne uno nuovo poichè non sono stati forniti ne' il libretto della caldaia, ne' il modulo relativo all'ultimo controllo di efficienza energetica. I suddetti documenti, infatti, vanno allegati obbligatoriamente all'APE ai sensi dell'Art.6 comma 5 del Dlgs192/05 ai fini della determinazione della validità dell'APE stesso, pertanto, visto che in assenza di disposizioni regionali in materia, si applica la vigente normativa statale, NON è possibile emettere APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L' stato individuato un unico lotto.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Uditore 2 (denunciata come Via Colle della Lite 87), interno 3, piano Terra

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio a schiera con 4 abitazioni, realizzato negli anni 2000 con struttura in muratura portante in blocchi di tufo, ad 1 solo piano fuori terra senza interrato ne' ascensore, dotata di area cortilizia comune, oltre che corte esclusiva, nella periferia sud-est di Roma, in zona Borghesiana. Si riporta che gli atti della procedura, ma anche catastalmente ed urbanisticamente, l'indirizzo è Via Colle della Lite 87, sull'atto di provenienza e sul pignoramento è Via Colle della Lita, ma l'immobile corrisponde al civico 2 di Via Uditore, angolo Via Colle della Lite, e corrisponde a quanto accatastato. L'area è dotata di urbanizzazione minima, trattandosi di area per lo più ad uso agricolo, con edificazioni abusive poi condonate. L'unità è composta da: ingresso su corridoio/angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, cortiletto posteriore, veranda chiusa e grande corte esterna a giardino sul fronte. L'accesso avviene attraverso il giardino, direttamente dall'area comune utilizzata a parcheggio. La tipologia edilizia è di carattere economico, nella qualità e nelle finiture, essendo l'immobile intonacato esternamente e le tettoie delle verande in legno. La viabilità è periferica, collegata al centro di Roma con la Metro C, fermata Monte Compatri/Pantano oppure la fermata della ferrovia Metropolitana, entrambe a circa 2 km. Con l'automobile il centro città si raggiunge tramite la bretella autostradale A24 e la Via Casilina. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1050, Part. 1290, Sub. 15, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 11

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

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

Come valore è stata utilizzato uno medio/basso perchè, nonostante sia relativamente recente, lo stato di manutenzione e la qualità architettonica dello stabile fanno propendere per una svalutazione dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Uditore 2 (denunciata come Via Colle della Lite 87), interno 3, piano Terra	89,94 mq	1.050,00 €/mq	€ 94.437,00	100,00%	€ 94.437,00
Valore di stima:					€ 94.437,00

Valore di stima: € 94.437,00
Deprezamenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 75.993,30

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione:

1. Degli oneri di urbanizzazione per l'ottenimento della Concessione a Sanatoria, CILA e variazione catastale;
2. dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 21/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Arch. Molin Zan Francesca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTI DI ROM.
ARCHILETTO
FRANCESCA
MOLIN-ZAN
N° 13764

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e scheda catastale sub.15 (Aggiornamento al 07/05/2024)
2. N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa part.1290 (Aggiornamento al 07/05/2024)
3. N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 24/10/2006)
4. N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica terreno part.1290 (Aggiornamento al 13/09/2024)
5. N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Giovanni Floridi (Aggiornamento al 19/07/2007)
6. N° 1 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli sub.15 (Aggiornamento al 13/05/2024)
7. N° 1 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli - esito negativo part.1288 (Aggiornamento al 13/09/2024)
8. N° 1 Altri allegati - Domanda di condono n.557759 (Aggiornamento al 10/12/2004)
9. N° 1 Altri allegati - Rettifica a Domanda di condono n.116695 (Aggiornamento al 20/12/2006)
10. N° 1 Altri allegati - Integrazione e sostituzione Domanda di condono n.35419 (Aggiornamento al 11/05/2007)
11. N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Tavole Urbanistiche (Aggiornamento al 16/09/2024)
12. N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 24/09/2024)
13. N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 24/09/2024)
14. N° 1 Altri allegati - Quotazioni (Aggiornamento al 02/10/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Uditore 2 (denunciata come Via Colle della Lite 87), interno 3, piano Terra
Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio a schiera con 4 abitazioni, realizzato negli anni 2000 con struttura in muratura portante in blocchi di tufo, ad 1 solo piano fuori terra senza interrato ne' ascensore, dotata di area cortilizia comune, oltre che corte esclusiva, nella periferia sud-est di Roma, in zona Borghesiana. Si riporta che gli atti della procedura, ma anche catastalmente ed urbanisticamente, l'indirizzo è Via Colle della Lite 87, sull'atto di provenienza e sul pignoramento è Via Colle della Lita, ma l'immobile corrisponde al civico 2 di Via Uditore, angolo Via Colle della Lite, e corrisponde a quanto accatastato. L'area è dotata di urbanizzazione minima, trattandosi di area per lo più ad uso agricolo, con edificazioni abusive poi condonate. L'unità è composta da: ingresso su corridoio/angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, cortiletto posteriore, veranda chiusa e grande corte esterna a giardino sul fronte. L'accesso avviene attraverso il giardino, direttamente dall'area comune utilizzata a parcheggio. La tipologia edilizia è di carattere economico, nella qualità e nelle finiture, essendo l'immobile intonacato esternamente e le tettoie delle verande in legno. La viabilità è periferica, collegata al centro di Roma con la Metro C, fermata Monte Compatri/Pantano oppure la fermata della ferrovia Metropolitana, entrambe a circa 2 km. Con l'automobile il centro città si raggiunge tramite la bretella autostradale A24 e la Via Casilina. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1050, Part. 1290, Sub. 15, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 11 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel " Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dall'articolo 55 delle Norme tecniche di Attuazione. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2, Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022, l'immobile è individuato nelle tavole A e B come segue: Tav.A: Paesaggio Agrario di Valore, regolato dall'Art.26 delle NTA. Tav.B: Area Archeologica, Aree rispetto Roma, Zone sottoposte a gestione/limitazioni/regolamentazione e unità con obbligo di comunicare dati, ai sensi dell'art.42 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 75.993,30

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.993,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Uditore 2 (denunciata come Via Colle della Lite 87), interno 3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1050, Part. 1290, Sub. 15, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 11	Superficie	89,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato di manutenzione, come lo stabile di cui fa parte.		
Descrizione:	<p>Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio a schiera con 4 abitazioni, realizzato negli anni 2000 con struttura in muratura portante in blocchi di tufo, ad 1 solo piano fuori terra senza interrato ne' ascensore, dotata di area cortilizia comune, oltre che corte esclusiva, nella periferia sud-est di Roma, in zona Borghesiana. Si riporta che gli atti della procedura, ma anche catastalmente ed urbanisticamente, l'indirizzo è Via Colle della Lite 87, sull'atto di provenienza e sul pignoramento è Via Colle della Lite, ma l'immobile corrisponde al civico 2 di Via Uditore, angolo Via Colle della Lite, e corrisponde a quanto accatastato. L'area è dotata di urbanizzazione minima, trattandosi di area per lo più ad uso agricolo, con edificazioni abusive poi condonate. L'unità è composta da: ingresso su corridoio/angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, cortiletto posteriore, veranda chiusa e grande corte esterna a giardino sul fronte. L'accesso avviene attraverso il giardino, direttamente dall'area comune utilizzata a parcheggio. La tipologia edilizia è di carattere economico, nella qualità e nelle finiture, essendo l'immobile intonacato esternamente e le tettoie delle verande in legno. La viabilità è periferica, collegata al centro di Roma con la Metro C, fermata Monte Compatri/Pantano oppure la fermata della ferrovia Metropolitana, entrambe a circa 2 km. Con l'automobile il centro città si raggiunge tramite la bretella autostradale A24 e la Via Casilina. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		