

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Flavioni Loris, nell'Esecuzione Immobiliare 843/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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
Precisazioni.....	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.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 843/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 185.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Ing. Flavioni Loris, con studio in Via dei Granai di Nerva 63 - 00142 - Roma (RM), email l.flavioni@gmail.com, PEC l.flavioni@pec.ording.roma.it, Tel. +393394053353, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 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 Giuseppe Veronese 57, scala A, interno 25, piano 7 (Coord. Geografiche: 41.866292, 12.464728)

DESCRIZIONE

Appartamento distinto con l'int. 25 della scala A al P7 di un edificio di maggiore consistenza servito da due corpi scala (A e B) di 9 piani fuori terra ed 1 interrato con accesso dal civico 57 di Via Giuseppe Veronese. L'immobile è ubicato in zona semicentrale, nell'area compresa tra Viale G. Marconi e Via Q. Majorana, che si presenta densamente popolata e caratterizzata da edifici residenziali di tipologia intensiva e semintensiva realizzati a partire dagli anni 50 con grado di finitura medio; nelle immediate vicinanze sono disponibili, a distanza pedonale, tutti i servizi e le attività commerciali, buoni i collegamenti con i mezzi pubblici, scarsa possibilità di parcheggio. Il cespite pignorato è composto da: soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 2 bagni, 2 balconi e ripostiglio.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Veronese 57, scala A, interno 25, piano 7

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Vano scale, int 26 scala A, int 21 scala B, Via G. Veronese, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	7
Balconi	8,00 mq	10,00 mq	0,33	3,30 mq	0,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				74,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile di consistenza medio/piccola non agevolmente frazionabile, in considerazione dei notevoli costi e della non ottimale distribuzione degli spazi che ne deriverebbe.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 793, Part. 88, Sub. 31, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani

		Rendita € 1,22 Piano 7
Dal 01/01/1992 al 22/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 793, Part. 88, Sub. 31, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 723,04 Piano 7
Dal 22/09/1993 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 793, Part. 88, Sub. 31, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 723,04 Piano 7
Dal 20/06/2006 al 19/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 793, Part. 88, Sub. 31, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 723,04 Piano 7

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
	793	88	31	4	A3	3	4 vani		723,04 €	7	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale in atti, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, la cucina è stata adibita a camera ed è stato realizzato un angolo cottura nel soggiorno, è stato inoltre realizzato un secondo bagno, il tutto è meglio evidenziato nell'elaborato difformità allegato alla presente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

L'immobile risulta attualmente occupato dalla ex moglie dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****, mentre

L'esecutato **** Omissis **** risulta residente in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in condizioni manutentive discrete, si evidenziano pavimenti e rivestimenti in ceramica, pavimento in parquet nella camera da letto matrimoniale; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle, infissi interni in legno. Nel bagno più grande si rileva una macchia di umidità proveniente dall'appartamento soprastante.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale, l'edificio di cui è parte l'immobile oggetto della presente stima è servito da ascensore, l'edificio prospetti in parte con rivestimento in listelli di cortina ed in parte intonacati e tinteggiati; il vano scale e l'androne hanno pavimentazione in granigliato di marmo con pareti intonacate e tinteggiate e lo stato generale di conservazione del fabbricato appare discreto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in discrete condizioni manutentive, per gli impianti, non sono state fornite le relative certificazioni, il riscaldamento è centralizzato con caldaia, per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato uno scaldacqua a metano, l'immobile pignorato presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, pavimento in parquet nella camera da letto matrimoniale; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle, infissi interni in legno. L'edificio presenta struttura in c.a. con tamponature e laterizio a cassa vuota e copertura a falde inclinate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, quale ex moglie della parte eseguita, senza alcun titolo giustificativo del possesso ed a titolo gratuito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22/09/1993 al	**** Omissis ****	Compravendita

20/06/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Ottolenghi	22/09/1993	8745	10425
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	12/10/1993		36005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	11/10/1993	36935			
Dal 20/06/2006 al 26/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Scipione	20/06/2006	27060	11267
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	21/06/2006	81283	47204
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma 1	20/06/2006	15778			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontari** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 21/06/2006
Reg. gen. 81284 - Reg. part. 22161
Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Valerio Scipione

Data: 20/06/2006

N° repertorio: 27061

N° raccolta: 11268

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 09/10/2017

Reg. gen. 116424 - Reg. part. 21012

Importo: € 177.397,20

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 88.698,60

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma

Data: 06/10/2017

N° repertorio: 9933

N° raccolta: 9717

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 18/09/2018

Reg. gen. 106609 - Reg. part. 19365

Importo: € 163.893,16

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.946,58

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma

Data: 17/09/2018

N° repertorio: 12644

N° raccolta: 9718

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 17/04/2023

Reg. gen. 48035 - Reg. part. 7008

Importo: € 73.597,26

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.798,63

Data: 14/04/2023

N° repertorio: 21110

N° raccolta: 9723

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 29/08/2023

Reg. gen. 108070 - Reg. part. 16507

Importo: € 192.569,12

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 96.284,56

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 16/10/2023

Reg. gen. 124764 - Reg. part. 91625

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2, ex art. 44, 45, 47 delle NTA del PRG; non risulta presente nella "Carta per la qualità".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile pignorato è ubicato in un edificio, facente parte di un piano di edificazione a cura *****

***** ed è parte del fabbricato denominato S-T, la cui costruzione è stata autorizzata con Licenza n. 70/D del 28/03/1964 e 171/C del 28/04/1964 e successiva variante Licenza n. 1638 del 11/08/1967. L'edificio è stato dichiarato abitabile con Licenza n. 312 del 03/05/1969.

Relativamente all'immobile pignorato si riscontrano le seguenti difformità, già evidenziate nella sezione relativa alla conformità catastale: si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, la cucina è stata adibita a camera ed è stato realizzato un angolo cottura nel soggiorno, è stato inoltre realizzato un secondo bagno; la regolarizzazione potrà avvenire tramite CILA in sanatoria con successivo nuovo accatastamento dell'immobile, con costi di circa € 3.000,00 di cui per spese € 1.291,24 per diritti di segreteria ed € 50,00 per oneri di deposito nuova planimetria catastale.

Si rileva inoltre una difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (variante Licenza n. 1638 del 11/08/1967) consistente nella diversa realizzazione delle bucatore per le finestre dal lato camera matrimoniale/bagno e per la realizzazione del balcone lato soggiorno/angolo cottura che non era previsto nel progetto in atti; anche se la difformità rilevata non si riferisce solo all'immobile pignorato, tale difformità può essere regolarizzata con SCIA in sanatoria per un costo complessivo di circa € 6.000,00 comprensivo degli oneri e delle oblazioni.

- 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.

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

Il condominio di Via Giuseppe Veronese 57 si è costituito come creditore intervenuto per una somma dovuta dall'esecutato pari ad € 13.678,66, come da decreto ingiuntivo del 24/02/2016.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Veronese 57, scala A, interno 25, piano 7
Appartamento distinto con l'int. 25 della scala A al P7 di un edificio di maggiore consistenza servito da due corpi scala (A e B) di 9 piani fuori terra ed 1 interrato con accesso dal civico 57 di Via Giuseppe Veronese. L'immobile è ubicato in zona semicentrale, nell'area compresa tra Viale G. Marconi e Via Q. Majorana, che si presenta densamente popolata e caratterizzata da edifici residenziali di tipologia intensiva e semintensiva realizzati a partire dagli anni 50 con grado di finitura medio; nelle immediate vicinanze sono disponibili, a distanza pedonale, tutti i servizi e le attività commerciali, buoni i collegamenti con i mezzi pubblici, scarsa possibilità di parcheggio. Il cespite pignorato è composto da: soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 2 bagni, 2 balconi e ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 793, Part. 88, Sub. 31, Zc. 4, Categoria A3



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

Valore di stima del bene: € 205.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA), come da indicazioni degli IVS (Standard di Valutazione Internazionali), prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nei mesi di Maggio ed Agosto 2024 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un appartamento, attualmente in vendita, ubicato nello stesso fabbricato dell'immobile pignorato, al cui prezzo proposto è stata applicata una percentuale di sconto per tenere conto dei margini di trattabilità del prezzo. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 205.000,00, con un parametro unitario pari ad € 2.764,00/mq che risulta compreso nell'intervallo dei valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona C11 (€ 2.550/mq. - € 3.600/mq.) ed in quello del Borsino immobiliare (€ 2.408/mq. - € 3.555/mq.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giuseppe Veronese 57, scala A, interno 25, piano 7	74,30 mq	2.764,00 €/mq	€ 205.000,00	100,00%	€ 205.000,00
				Valore di stima:	€ 205.000,00

Valore di stima: € 205.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 185.000,00

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica, tengono conto dei costi necessari per regolarizzare sia la diversa distribuzione degli spazi interni, sia le difformità rispetto al progetto originario, come già indicato.

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 15/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Flavioni Loris
Certified REV-IT/IsIVI/2021/12

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio di calcolo MCA
- ✓ N° 2 Altri allegati - Parametri di mercato
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Veronese 57, scala A, interno 25, piano 7
Appartamento distinto con l'int. 25 della scala A al P7 di un edificio di maggiore consistenza servito da due corpi scala (A e B) di 9 piani fuori terra ed 1 interrato con accesso dal civico 57 di Via Giuseppe Veronese. L'immobile è ubicato in zona semicentrale, nell'area compresa tra Viale G. Marconi e Via Q. Majorana, che si presenta densamente popolata e caratterizzata da edifici residenziali di tipologia intensiva e semintensiva realizzati a partire dagli anni 50 con grado di finitura medio; nelle immediate vicinanze sono disponibili, a distanza pedonale, tutti i servizi e le attività commerciali, buoni i collegamenti con i mezzi pubblici, scarsa possibilità di parcheggio. Il cespite pignorato è composto da: soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 2 bagni, 2 balconi e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 793, Part. 88, Sub. 31, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2, ex art. 44, 45, 47 delle NTA del PRG; non risulta presente nella "Carta per la qualità".

Prezzo base d'asta: € 185.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 843/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giuseppe Veronese 57, scala A, interno 25, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 793, Part. 88, Sub. 31, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	74,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in condizioni manutentive discrete, si evidenziano pavimenti e rivestimenti in ceramica, pavimento in parquet nella camera da letto matrimoniale; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle, infissi interni in legno. Nel bagno più grande si rileva una macchia di umidità proveniente dall'appartamento soprastante.		
Descrizione:	Appartamento distinto con l'int. 25 della scala A al P7 di un edificio di maggiore consistenza servito da due corpi scala (A e B) di 9 piani fuori terra ed 1 interrato con accesso dal civico 57 di Via Giuseppe Veronese. L'immobile è ubicato in zona semicentrale, nell'area compresa tra Viale G. Marconi e Via Q. Majorana, che si presenta densamente popolata e caratterizzata da edifici residenziali di tipologia intensiva e semintensiva realizzati a partire dagli anni 50 con grado di finitura medio; nelle immediate vicinanze sono disponibili, a distanza pedonale, tutti i servizi e le attività commerciali, buoni i collegamenti con i mezzi pubblici, scarsa possibilità di parcheggio. Il cespite pignorato è composto da: soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 2 bagni, 2 balconi e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontari** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 21/06/2006
Reg. gen. 81284 - Reg. part. 22161
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Valerio Scipione
Data: 20/06/2006
N° repertorio: 27061
N° raccolta: 11268
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 09/10/2017
Reg. gen. 116424 - Reg. part. 21012
Importo: € 177.397,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.698,60
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma
Data: 06/10/2017
N° repertorio: 9933
N° raccolta: 9717
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 18/09/2018
Reg. gen. 106609 - Reg. part. 19365
Importo: € 163.893,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.946,58
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma
Data: 17/09/2018
N° repertorio: 12644
N° raccolta: 9718
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 17/04/2023
Reg. gen. 48035 - Reg. part. 7008
Importo: € 73.597,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 36.798,63
Data: 14/04/2023





N° repertorio: 21110

N° raccolta: 9723

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 29/08/2023

Reg. gen. 108070 - Reg. part. 16507

Importo: € 192.569,12

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 96.284,56

Rotante: Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma

Data: 28/08/2023

N° repertorio: 21915

N° raccolta: 9723



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 16/10/2023

Reg. gen. 124764 - Reg. part. 91625

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

