TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Costanzo Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 1060/2021 del R.G.E.

promossa da

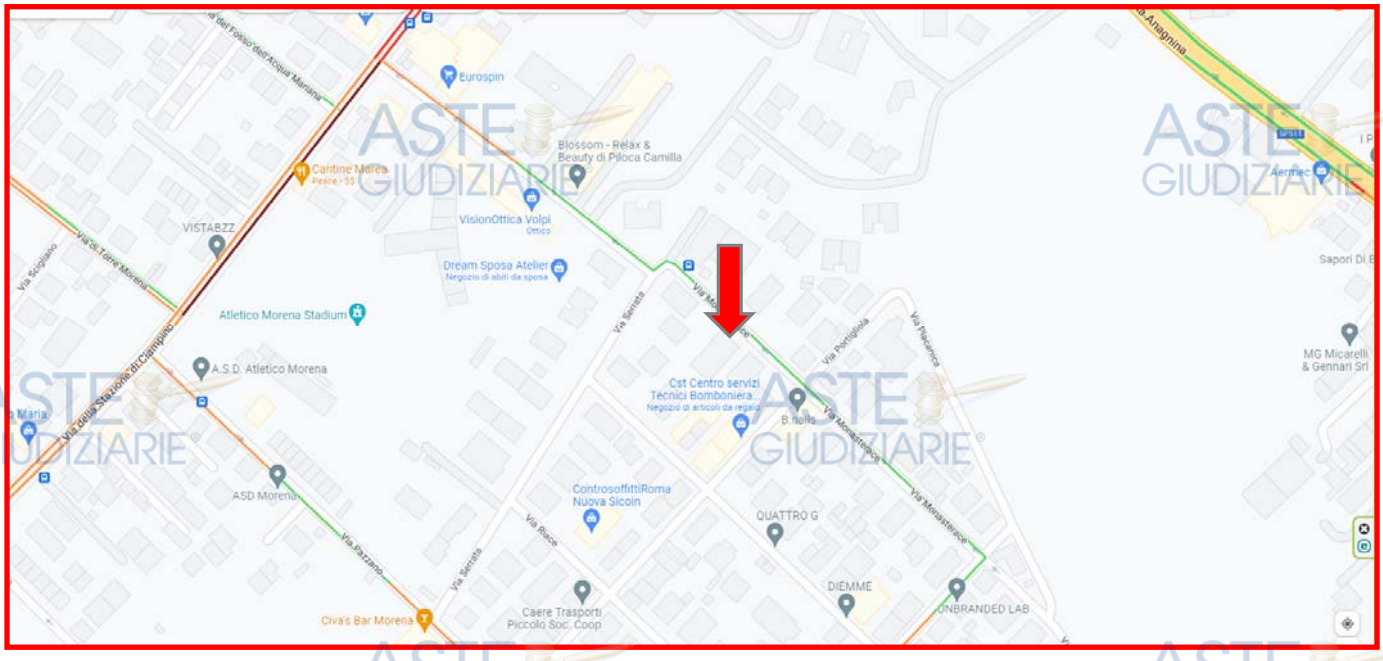
******* Omissis *******

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

contro

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

******* 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 5
Premessa 5
Lotto 1 6
Descrizione 7
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 7
Confini 8
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 9
Precisazioni 9
Patti 9
Stato conservativo 9
Parti Comuni 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 13
Vincoli od oneri condominiali 13
Lotto 2 15
Descrizione 16
Completezza documentazione ex art. 567 16
Titolarità 16
Confini 17
Consistenza 17
Cronistoria Dati Catastali 17
Dati Catastali 18
Precisazioni 18
Patti 18
Stato conservativo 18
Parti Comuni 18
Servitù, censo, livello, usi civici 18
Caratteristiche costruttive prevalenti 18

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

Stato di occupazione 19
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 21
Normativa urbanistica 21
Regolarità edilizia 22
Vincoli od oneri condominiali 22
Lotto 3 23
Descrizione 24
Completezza documentazione ex art. 567 24
Titolarità 24
Confini 25
Consistenza 25
Cronistoria Dati Catastali 25
Dati Catastali 26
Precisazioni 26
Patti 26
Stato conservativo 26
Parti Comuni 26
Servitù, censo, livello, usi civici 26
Caratteristiche costruttive prevalenti 26
Stato di occupazione 27
Provenienze Ventennali 27
Formalità pregiudizievoli 29
Normativa urbanistica 29
Regolarità edilizia 30
Vincoli od oneri condominiali 30
Stima / Formazione lotti 32
Lotto 1 32
Lotto 2 33
Lotto 3 34
Riepilogo bando d'asta 36
Lotto 1 37
Lotto 2 37
Lotto 3 38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1060/2021 del R.G.E. 39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 73.000,00 39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 77.000,00 39
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 100.000,00 40

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

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 41
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.62-64-66, piano T 41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 2, piano 2 41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 4, piano 3 41

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 21/07/2022, il sottoscritto Geom. Costanzo Renato, con studio in Via della Brianza, 2 - 00161 - Roma (RM), email r.costanzo@progeonet.it, PEC renato.costanzo@geopec.it, Tel. 06 442 38 145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.62-64-66, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 2, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 4, piano 3

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

LOTTO 1

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.62-64-66, piano T

DESCRIZIONE

Magazzino ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.62-64-66, piano terra (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

Si precisa che la Sig.ra **** Omissis **** è deceduta il e il figlio **** Omissis **** nato a - , fratello uterino dell'esecutato, è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to) del Sig. **** Omissis ****.

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

CONFINI

Il locale magazzino confina con corte comune verso Via Monasterace, vano scala fabbricato civico 66, rampa di accesso al locale seminterrato verso particelle 1384 e 1386, terrazza (ex lastrico) verso particella 613, rampa di accesso al locale seminterrato verso particelle 708 e 643, salvo altri (cfr. all.to elaborato grafico).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	384,50 mq	415,00 mq	1,00	415,00 mq	4,15 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**415,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**415,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento corrisponde ad un magazzino sito in Roma, nel quartiere "Morena". Il quartiere è situato all'estrema periferia sud-est della città, fuori del Grande Raccordo Anulare, vicino al Comune di Ciampino, tra la via Appia e la via Tuscolana. La zona è di tipo residenziale commerciale, dotata di strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione pubblica e impianti fognari comunali di smaltimento. Inoltre, il quartiere è fornito di tutti i servizi di trasporto pubblico e di nettezza urbana con farmacie, scuole e negozi.
Si precisa che la terrazza a livello attualmente raggiungibile dal magazzino, sulla planimetria catastale deposita presso l'Ufficio Catastale in data 18-01-1977 e allegata alla domanda di condono (preesistenza edilizia), non risultava accessibile dal magazzino e sulla stessa è riportato "Distacco verso proprietà Reali Iroldo". Pertanto detta superficie non sarà considerata nella consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/01/1977** al **20/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1012, Part. 655, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 390 Rendita € 986,95 Piano T Graffato NO
Dal **21/02/2006** al **13/08/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1012, Part. 655, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 390 Rendita € 986,95 Piano T Graffato NO

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1012	655	506	6	C2	6	390	397 mq	986,95 €	T	NO

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Lo scrivente ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli catastali, confermati anche dalla certificazione notarile in atti.

PATTI

Nulla da precisare.

STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente il Sig. **** Omissis **** figlio dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** deceduta il e fratello uterino del Sig. **** Omissis **** di cui è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).

PARTI COMUNI

Le parti comuni non risultano regolamentate in quanto non è costituito il Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riferita o accertata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Il fabbricato di cui l'immobile è porzione è stato costruito abusivamente presumibilmente nei primi anni '70, come documentato dalla domanda di condono (inizio costruzione prima del 1967 e ultimazione inizio anni '70), con struttura in c.a., muratura esterna a "cassavuota" e copertura a tetto e a terrazza praticabile. Lo stesso è composto da n°4 elevazioni fuori terra ed una entroterra, esternamente rifinito in cortina. I materiali impiegati per le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di normale qualità, ma lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è mediocre ed in stato di abbandono. All'immobile oggetto di pignoramento è possibile accedere dalla strada principale tramite delle serrande in ferro e, tramite l'accesso condominiale al civico 66, è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio. Contraddistinto da tipologia di "locale deposito", il magazzino è ubicato al piano terra, ha un'altezza di 4,15 mt, ed è composto da un unico ambiente, due uffici, w.c. e anti w.c. Lo stesso è rifinito con pavimentazione di tipo industriale. Le pareti sono tinteggiate come il soffitto. Per quanto concerne gli infissi interni, le porte sono in legno tamburato, mentre le finestre sono in ferro e vetro. Gli infissi esterni sono invece costituiti da serrande in ferro. Per quanto riguarda gli impianti, gli stessi non sono funzionanti e da rinnovare, in quanto l'immobile versa in completo stato di abbandono. Non è istallato alcun impianto termico né boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda. L'immobile, nel suo complesso, necessita di una generale ristrutturazione e ripulitura con risanamento degli ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni provenienti dall'esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato libero e in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 11/06/1966 al 20/03/1983</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luigi Napoleone</td><td>11/06/1966</td><td>24331</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1</td><td>16/11/1966</td><td></td><td>58448</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 10/05/1976 al 20/03/1983</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giuseppe Pampersi</td><td>27/04/1976</td><td>103961</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di</td><td>10/05/1976</td><td></td><td>17135</td></tr>
</table>

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

		Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/03/1983** al **20/02/2006**	**** Omissis ****	**Accettazione di eredità con beneficio di inventario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/02/2006** al **13/08/2021**	**** Omissis ****	**Sentenza per divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale Civile di Roma	21/02/2006	5178	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1	14/04/2011	40419	24703
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/02/2006** al **13/08/2021**	**** Omissis ****	**Integrazione Sentenza del 21/02/2006**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale Civile di Roma	21/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1	20/01/2015		4913
		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

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.

Si precisa che gli atti di acquisto dell'11/06/1966 rep. 24331 e del 10/05/1976 rep. 103961 sono relativi all'acquisto del terreno sul quale è sorto abusivamente, e successivamente condonato ai sensi della Legge 47/85, il fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto della presente relazione è porzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 04/12/2019
  Reg. gen. 143206 - Reg. part. 100083
  Quota: 4/9
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 06/10/2021
  Reg. gen. 88026 - Reg. part. 88026
  Quota: 5/9
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si precisa che nella Certificazione Notarile è riportata anche la Formalità n.28293 del 05/09/1990 per trascrizione di provvedimento conservativo già gravante, che risulta perento per Legge.
Si precisa che lo scrivente ha eseguito un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento alla data del 16-03-2023 e non sono emerse nuove formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento (cfr. all.to).

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 19 - Città della Trasformazione - Ambiti e pianificazione particolareggiata definita. Dalla visione della Tavola della Carta della Qualità e non sono emerse prescrizioni, mentre dalla visione della Tavola della Rete Ecologica è emerso che il fabbricato ricade in un'area interessata da "Nuovi Interventi nella Città della Trasformazione, progetti Ristrutturanti. Il fabbricato risulta ricompreso nel Piano di Zona "O" Centrone - Zona di conservazione dei volumi residenziali. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile

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

risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani. 2. Tavola "B" - Aree urbanizzate del P.T.P.R. (cfr. all.to).

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.

Per stabilire la conformità dell'immobile oggetto di pignoramento alle autorizzazioni o alle concessioni amministrative, lo scrivente si è recato presso il IX Dipartimento del Comune di Roma (ex XV Ripartizione), Ufficio Archivio ed Abitabilità e presso l'Ufficio di Scopo - Condono, al fine di esaminare tutta la documentazione prodotta per realizzare detta opera. Si è potuto così accertare che il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70. Successivamente, ai sensi della Legge 47/85, la Sig.ra **** Omissis ****, vedova del Sig. **** Omissis **** ha provveduto a presentare la domanda di condono prot. 87-54556 sottonumero 5, con la quale è stata sanata la superficie del magazzino oggetto di pignoramento unitamente a quella del locale sottostante per complessivi 940,00 mq di superficie. Alla suddetta domanda, ad oggi, non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria da parte dell'Ufficio Condono. Si precisa che all'interno del fascicolo non è presente un progetto, ma la sola planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Catastale in data 18/01/1977. Dal confronto tra la planimetria catastale e rilievo eseguito dallo scrivente in fase di sopralluogo, l'immobile risulta sostanzialmente conforme ad accezione di modeste modifiche interne e prospettiche. Al fine di rendere urbanisticamente regolare l'immobile si dovrà quindi procedere al ritiro della concessione edilizia in sanatoria, fornendo all'ufficio tutta la documentazione mancante e propedeutica all'ultimazione della lavorazione della pratica e avendo cura di richiedere l'apertura di un sottonumero per la sola porzione di magazzino del piano terra. Tale procedura amministrativa prevede il pagamento a saldo degli oneri concessori e oblazioni che l'Ufficio Condono valuterà al momento del rilascio della concessione con il calcolo dei relativi interessi. Successivamente al ritiro della concessione in sanatoria, si dovrà procedere alla presentazione di una S.C.I.A. in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. per modifiche interne e prospettiche. In alternativa, si potrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale. Il costo per la regolarizzazione/ripristino dell'immobile sarà valutato nel processo di stima nella percentuale relativa all'assenza di garanzia per vizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si precisa che per i locali ad uso magazzino l'A.P.E. non è necessario ai fini del trasferimento della proprietà in quanto non riscaldato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincolo od oneri condominiali in quanto il condominio non è costituito.

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

LOTTO 2

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 2, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.66, piano secondo, interno 2 (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

Si precisa che la Sig.ra **** Omissis **** è deceduta il e il figlio **** Omissis **** nato a - , fratello uterino dell'esecutato, è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to) del Sig. **** Omissis ****.

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

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, altra unità immobiliare interno 3, distacco su corte comune verso particelle 708 e 643, distacco su corte comune verso Via Monasterace, salvo altri (cfr. all.to elaborato grafico).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,20 mq	133,30 mq	1,00	133,30 mq	3,03 m	2
Terrazza	42,20 mq	43,00 mq	0,15	6,45 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**139,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**139,75 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento corrisponde ad un appartamento sito in Roma, nel quartiere "Morena". Il quartiere è situato all'estrema periferia sud- est della città, fuori del Grande Raccordo Anulare, vicino al Comune di Ciampino, tra la via Appia e la via Tuscolana. La zona è di tipo residenziale commerciale, dotata di strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione pubblica e impianti fognari comunali di smaltimento. Inoltre, il quartiere è fornito di tutti i servizi di trasporto pubblico e di nettezza urbana con farmacie, scuole e negozi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/01/1977** al **20/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1012, Part. 655, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 697,22 Piano 2 Graffato NO
Dal **21/02/2006** al **13/08/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1012, Part. 655, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 697,22 Piano 2 Graffato NO

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1012	655	504	6	A2	5	5	138 mq	697,22 €	2	no

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Lo scrivente ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli catastali, confermati anche dalla certificazione notarile in atti.

PATTI

Nulla da precisare.

STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente il Sig. **** Omissis **** figlio dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** deceduta il e fratello uterino del Sig. **** Omissis **** di cui è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).

PARTI COMUNI

Le parti comuni non risultano regolamentate in quanto non è costituito il Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riferita o accertata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Il fabbricato di cui l'immobile è porzione è stato costruito abusivamente presumibilmente nei primi anni '70, come documentato dalla domanda di condono (inizio costruzione prima del 1967 e ultimazione inizio anni '70), con struttura in c.a., muratura esterna a "cassavuota" e copertura a tetto e a terrazza praticabile. Lo stesso è composto da n°4 elevazioni fuori terra e una entroterra, esternamente rifinito in cortina. Al fabbricato è possibile accedere dalla strada principale tramite un cancello in ferro e un vialetto che conduce al portone di alluminio e vetro che introduce all'interno. Il fabbricato non è dotato di impianto elevatore con soste ai piani. Il vano scala, realizzato con alzata e pedata in marmo conduce ai piani. I materiali impiegati per le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di normale qualità, ma lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è mediocre. Contraddistinto da tipologia di "civile abitazione", l'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo ed è distinto con l'interno 2. L'appartamento, avente un'altezza media di 3,03 mt., è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e terrazza. Lo stesso è pavimentato interamente in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate, tranne nel bagno e nella cucina, dove sono rivestite con piastrelle di ceramica. I soffitti sono tinteggiati. Per quanto concerne gli infissi interni, le porte sono in legno tamburato, mentre le finestre sono in legno con vetro stampato. Gli infissi esterni sono invece costituiti da avvolgibili in pvc. Per quanto riguarda gli impianti, gli stessi sono tutti da rinnovare, in quanto l'immobile versa in completo stato di abbandono. Non risulta funzionante l'impianto termico per la produzione di riscaldamento e acqua calda. L'immobile, nel suo complesso, necessita di una generale ristrutturazione e ripulitura con risanamento degli ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni provenienti dall'esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 11/06/1966 al 20/03/1983</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luigi Napoleone</td><td>11/06/1966</td><td>24331</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1</td><td>16/11/1966</td><td></td><td>58448</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 10/05/1976 al 20/03/1983</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giuseppe Pampersi</td><td>27/04/1976</td><td>103961</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

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

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	10/05/1976		17135
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/03/1983** al **20/02/2006**	**** Omissis ****	**Accettazione di eredità con beneficio di inventario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/02/2006** al **13/08/2021**	**** Omissis ****	**Sentenza per divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale Civile di Roma	21/02/2006	5178	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1	14/04/2011	40419	24703
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/02/2006** al **13/08/2021**	**** Omissis ****	**Integrazione Sentenza del 21/02/2006**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale Civile di Roma	21/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1	20/01/2015		4913
		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

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.

Si precisa che gli atti di acquisto dell'11/06/1966 rep. 24331 e del 10/05/1976 rep. 103961 sono relativi all'acquisto del terreno sul quale è sorto abusivamente, e successivamente condonato ai sensi della Legge 47/85, il fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto della presente relazione è porzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 04/12/2019
  Reg. gen. 143206 - Reg. part. 100083
  Quota: 4/9
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 06/10/2021
  Reg. gen. 88026 - Reg. part. 88026
  Quota: 5/9
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si precisa che nella Certificazione Notarile è riportata anche la Formalità n.28293 del 05/09/1990 per trascrizione di provvedimento conservativo già gravante, che risulta perento per Legge.
Si precisa che lo scrivente ha eseguito un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento alla data del 16-03-2023 e non sono emerse nuove formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento (cfr. all.to).

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 19 - Città della Trasformazione - Ambiti e pianificazione particolareggiata definita. Dalla visione della Tavola della Carta della Qualità e non sono emerse prescrizioni, mentre dalla visione della Tavola della Rete Ecologica è emerso che il fabbricato ricade in un'area interessata da "Nuovi Interventi nella Città della Trasformazione,

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

progetti Ristrutturanti. Il fabbricato risulta ricompreso nel Piano di Zona "O" Centrone - Zona di conservazione dei volumi residenziali. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani. 2. Tavola "B" - Aree urbanizzate del P.T.P.R. (cfr. all.to).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Per stabilire la conformità dell'immobile oggetto di pignoramento alle autorizzazioni o alle concessioni amministrative, lo scrivente si è recato presso il IX Dipartimento del Comune di Roma (ex XV Ripartizione), Ufficio Archivio ed Abitabilità e presso l'Ufficio di Scopo - Condono, al fine di esaminare tutta la documentazione prodotta per realizzare detta opera. Si è potuto così accertare che il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70. Successivamente, ai sensi della Legge 47/85, la Sig.ra **** Omissis ****, vedova del Sig. **** Omissis **** unitamente alla Sig.ra **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno provveduto a presentare la domanda di condono prot. 87-54556 sottonumero 1, con la quale è stata sanata l'intera superficie dell'immobile consistente in mq. 109,07 utili residenziali e mq. 42,15 di superficie non residenziale (terrazza). Alla suddetta domanda, ad oggi, non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria da parte dell'Ufficio Condono. Si precisa che all'interno del fascicolo non è presente un progetto degli abusi nè la planimetria catastale. Lo scrivente ha potuto quindi procedere solo ad un confronto tra la planimetria depositata presso l'Ufficio Catastale in data 18-01-1977 e il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, attraverso il quale è emerso che l'immobile risulta conforme. Al fine di rendere urbanisticamente regolare l'immobile si dovrà quindi procedere al ritiro della concessione edilizia in sanatoria, fornendo all'ufficio tutta la documentazione mancante e propedeutica all'ultimazione della lavorazione della pratica. Tale procedura amministrativa prevede il pagamento a saldo degli oneri concessori e oblazioni che l'Ufficio Condono valuterà al momento del rilascio della concessione con il calcolo dei relativi interessi. In alternativa, si potrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale. Il costo per il ritiro della concessione comprensivo delle spese tecniche sarà valutato nel processo di stima nella percentuale relativa all'assenza di garanzia per vizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincolo od oneri condominiali in quanto il condominio non è costituito.

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

LOTTO 3

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 4, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.66, piano terzo, interno 4 (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

Si precisa che la Sig.ra **** Omissis **** è deceduta il e il figlio **** Omissis **** nato a - , fratello uterino dell'esecutato, è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to) del Sig. **** Omissis ****.

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

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, distacco su corte comune verso particelle 1384 e 1386, distacco verso particella 613, distacco su corte comune verso particelle 708 e 643, Via Monasterace, salvo altri (cfr. all.to elaborato grafico).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,40 mq	163,00 mq	1,00	163,00 mq	2,90 m	3
Terrazza	111,40 mq	120,00 mq	0,15	18,00 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**181,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**181,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento corrisponde ad un appartamento sito in Roma, nel quartiere "Morena". Il quartiere è situato all'estrema periferia sud-est della città, fuori del Grande Raccordo Anulare, vicino al Comune di Ciampino, tra la via Appia e la via Tuscolana. La zona è di tipo residenziale commerciale, dotata di strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione pubblica e impianti fognari comunali di smaltimento. Inoltre, il quartiere è fornito di tutti i servizi di trasporto pubblico e di nettezza urbana con farmacie, scuole e negozi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/01/1977** al **20/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1012, Part. 655, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 1.185,27 Piano 3 Graffato NO
Dal **21/02/2006** al **13/08/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1012, Part. 655, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 1.185,27 Piano 3 Graffato NO

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1012	655	502	6	A2	5	8,5	181 mq	1185,27 €	3	NO

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Lo scrivente ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli catastali, confermati anche dalla certificazione notarile in atti.

PATTI

Nulla da precisare.

STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente il Sig. **** Omissis **** figlio dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** deceduta il e fratello uterino del Sig. **** Omissis **** di cui è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).

PARTI COMUNI

Le parti comuni non risultano regolamentate in quanto non è costituito il Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riferita o accertata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Il fabbricato di cui l'immobile è porzione è stato costruito abusivamente presumibilmente nei primi anni '70, come documentato dalla domanda di condono (inizio costruzione prima del 1967 e ultimazione inizio anni '70), con struttura in c.a., muratura esterna a "cassavuota" e copertura a tetto e a terrazza praticabile. Lo stesso è composto da n°4 elevazioni fuori terra e una entroterra, esternamente rifinito in cortina. Al fabbricato è possibile accedere dalla strada principale tramite un cancello in ferro e un vialetto che conduce al portone di alluminio e vetro che introduce all'interno. Il fabbricato non è dotato di impianto elevatore con soste ai piani. Il vano scala, realizzato con alzata e pedata in marmo conduce ai piani. I materiali impiegati per le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di normale qualità, ma lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è mediocre. Contraddistinto da tipologia di "civile abitazione", l'appartamento in oggetto è ubicato al piano terzo ed è distinto con l'interno 4. L'appartamento, avente un'altezza media di 2,90 mt., è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, tre camere, tinello con cucina, due bagni, ripostiglio e due terrazze. Lo stesso è pavimentato interamente in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate, tranne nei bagni e nella cucina, dove sono rivestite con piastrelle di ceramica. I soffitti sono tinteggiati. Per quanto concerne gli infissi interni, le porte sono in legno tamburato, mentre le finestre sono in alluminio anodizzato con vetrocamera. Gli infissi esterni sono invece costituiti da avvolgibili in pvc. Per quanto riguarda gli impianti, gli stessi sono tutti da rinnovare, in quanto l'immobile versa in completo stato di abbandono. Non risulta funzionante l'impianto termico per la produzione di riscaldamento e acqua calda. L'immobile, nel suo complesso, necessita di una generale ristrutturazione e ripulitura con risanamento degli ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni provenienti dall'esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 11/06/1966 al 20/03/1983</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luigi Napoleone</td><td>11/06/1966</td><td>24331</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1</td><td>16/11/1966</td><td></td><td>58448</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 10/05/1976 al 20/03/1983</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giuseppe Pampersi</td><td>27/04/1976</td><td>103961</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

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

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	10/05/1976		17135
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/03/1983** al **20/02/2006**	**** Omissis ****	**Accettazione di eredità con beneficio di inventario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/02/2006** al **13/08/2021**	**** Omissis ****	**Sentenza per divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale Civile di Roma	21/02/2006	5178	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1	14/04/2011	40419	24703
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/02/2006** al **13/08/2021**	**** Omissis ****	**Integrazione Sentenza del 21/02/2006**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale Civile di Roma	21/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1	20/01/2015		4913
		Registrazione			

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

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si precisa che gli atti di acquisto dell'11/06/1966 rep. 24331 e del 10/05/1976 rep. 103961 sono relativi all'acquisto del terreno sul quale è sorto abusivamente, e successivamente condonato ai sensi della Legge 47/85, il fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto della presente relazione è porzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 04/12/2019
  Reg. gen. 143206 - Reg. part. 100083
  Quota: 4/9
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 06/10/2021
  Reg. gen. 88026 - Reg. part. 88026
  Quota: 5/9
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Si precisa che nella Certificazione Notarile è riportata anche la Formalità n.28293 del 05/09/1990 per trascrizione di provvedimento conservativo già gravante, che risulta perento per Legge.
Si precisa che lo scrivente ha eseguito un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento alla data del 16-03-2023 e non sono emerse nuove formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento (cfr. all.to).

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 19

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

- Città della Trasformazione - Ambiti e pianificazione particolareggiata definita. Dalla visione della Tavola della Carta della Qualità e non sono emerse prescrizioni, mentre dalla visione della Tavola della Rete Ecologica è emerso che il fabbricato ricade in un'area interessata da "Nuovi Interventi nella Città della Trasformazione, progetti Ristrutturanti. Il fabbricato risulta ricompreso nel Piano di Zona "O" Centrone - Zona di conservazione dei volumi residenziali. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani. 2. Tavola "B" - Aree urbanizzate del P.T.P.R. (cfr. all.to).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Per stabilire la conformità dell'immobile oggetto di pignoramento alle autorizzazioni o alle concessioni amministrative, lo scrivente si è recato presso il IX Dipartimento del Comune di Roma (ex XV Ripartizione), Ufficio Archivio ed Abitabilità e presso l'Ufficio di Scopo - Condono, al fine di esaminare tutta la documentazione prodotta per realizzare detta opera. Si è potuto così accertare che il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70. Successivamente, ai sensi della Legge 47/85, la Sig.ra **** Omissis ****, vedova del Sig. **** Omissis **** ha provveduto a presentare la domanda di condono prot. 87-54556 sottonumero 2, con la quale è stata sanata l'intera superficie dell'immobile consistente in mq. 135,00 utili residenziali e mq. 111,00 di superficie non residenziale (terrazze). Alla suddetta domanda, ad oggi, non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria da parte dell'Ufficio Condono. Si precisa che all'interno del fascicolo non è presente un progetto degli abusi nè la planimetria catastale. Lo scrivente ha potuto quindi procedere solo ad un confronto tra la planimetria depositata presso l'Ufficio Catastale in data 18-01-1977 e il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, attraverso il quale è emerso che l'immobile risulta conforme. Al fine di rendere urbanisticamente regolare l'immobile si dovrà quindi procedere al ritiro della concessione edilizia in sanatoria, fornendo all'ufficio tutta la documentazione mancante e propedeutica all'ultimazione della lavorazione della pratica. Tale procedura amministrativa prevede il pagamento a saldo degli oneri concessori e oblazioni che l'Ufficio Condono valuterà al momento del rilascio della concessione con il calcolo dei relativi interessi. In alternativa, si potrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale. Il costo per il ritiro della concessione comprensivo delle spese tecniche sarà valutato nel processo di stima nella percentuale relativa all'assenza di garanzia per vizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincolo od oneri condominiali in quanto il condominio non è costituito.

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.62-64-66, piano T
  Magazzino ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.62-64-66, piano terra (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 655, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C2, Graffato NO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/9)
  Per la ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile si ritiene che, nell'attuale contesto storico, il sistema più attendibile sia quello sintetico-comparativo, col quale si perviene al più probabile valore di mercato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il valore unitario della zona ove è ubicato l'immobile oggetto di stima. Per la determinazione del valore unitario per l'uso del metodo sintetico-comparativo, il sottoscritto ha compiuto un'attenta disamina del mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di determinare i valori unitari di zona. Per rendere l'indagine il più accurata possibile, lo scrivente ha assunto informazioni anche presso le Agenzie Immobiliari di zona, la Borsa Immobiliare di Roma e l'Agenzia del Territorio di Roma, che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Inoltre, sono stati acquisiti i valori di compravendita di unità immobiliari presenti nelle vie limitrofe e comparabili per tipologia e metratura. Si sono così ottenuti tutta una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita. Per quanto concerne invece lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, lo stesso, come descritto nella prima parte del presente elaborato, sarà considerato "da ristrutturare". Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Morena", per le compravendite di magazzini, paragonabili a capannoni industriali e attività simili a quello oggetto di valutazione, oscillano tra €./mq. 400,00 ed €./mq. 800,00. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stato di conservazione, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €./mq. 350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - Via Monasterace n.62-64-66, piano T	415,00 mq	350,00 €/mq	€ 145.250,00	5/9	€ 80.694,44
				Valore di stima:	€ 80.694,44

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando l'assenza della concessione edilizia in sanatoria, dell'abitabilità, della regolarizzazione edilizia e

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

che non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante e che si tratta di un edificio realizzato in virtù di Licenza Edilizia e dotato del Certificato di Agibilità.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerando le detrazioni da operare al valore di stima precedentemente individuato, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€. 80.694,44 –
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (10%):	€. 8.069,44 =
Valore a base d'asta	€. 72.625,00 in c.t. pari ad **€. 73.000,00**

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e relativi distacchi.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 2, piano 2
  Appartamento ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.66, piano secondo, interno 2 (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 655, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2, Graffato no
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/9)
  Per la ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile si ritiene che, nell'attuale contesto storico, il sistema più attendibile sia quello sintetico-comparativo, col quale si perviene al più probabile valore di mercato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il valore unitario della zona ove è ubicato l'immobile oggetto di stima. Per la determinazione del valore unitario per l'uso del metodo sintetico-comparativo, il sottoscritto ha compiuto un'attenta disamina del mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di determinare i valori unitari di zona. Per rendere l'indagine il più accurata possibile, lo scrivente ha assunto informazioni anche presso le Agenzie Immobiliari di zona, la Borsa Immobiliare di Roma e l'Agenzia del Territorio di Roma, che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Inoltre, sono stati acquisiti i valori di compravendita di unità immobiliari presenti nelle vie limitrofe e comparabili per tipologia e metratura. Si sono così ottenuti tutta una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita. Per quanto concerne invece lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, lo stesso, come descritto nella prima parte del presente elaborato, sarà considerato "da ristrutturare". Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Morena", per le compravendite di appartamenti simili a quello oggetto di valutazione, oscillano tra €./mq. 1.200,00 ed €./mq. 2.200,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato di conservazione e assenza dell'ascensore, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €./mq. 1.100,00.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 2, piano 2	139,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 153.725,00	5/9	€ 85.402,78
				Valore di stima:	€ 85.402,78

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando l'assenza della concessione edilizia in sanatoria, dell'abitabilità e che non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante e che si tratta di un edificio realizzato in virtù di Licenza Edilizia e dotato del Certificato di Agibilità.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerando le detrazioni da operare al valore di stima precedentemente individuato, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato: €. 85.402,78 –

Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (10%): €. 8.540,28 =

Valore a base d'asta €. 76.862,50 in c.t. pari ad **€. 77.000,00**

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e relativi distacchi.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 4, piano 3
  Appartamento ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.66, piano terzo, interno 4 (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è
  stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 655, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2, Graffato NO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/9)
  Per la ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile si ritiene che, nell'attuale contesto storico, il sistema più attendibile sia quello sintetico-comparativo, col quale si perviene al più probabile valore di mercato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il valore unitario della zona ove è ubicato l'immobile oggetto di stima. Per la determinazione del valore unitario per l'uso del metodo sintetico-comparativo, il sottoscritto ha compiuto un'attenta disamina del mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di determinare i valori unitari di zona. Per rendere l'indagine il più accurata possibile, lo scrivente ha assunto informazioni anche presso le Agenzie Immobiliari di zona, la Borsa Immobiliare di Roma e l'Agenzia del Territorio di Roma, che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Inoltre, sono stati acquisiti i valori di compravendita di unità immobiliari presenti nelle vie limitrofe e comparabili per tipologia e metratura. Si sono così ottenuti tutta una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e

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

conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita. Per quanto concerne invece lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, lo stesso, come descritto nella prima parte del presente elaborato, sarà considerato "da ristrutturare". Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Morena", per le compravendite di appartamenti simili a quello oggetto di valutazione, oscillano tra €./mq. 1.200,00 ed €./mq. 2.200,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato di conservazione e assenza dell'ascensore, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €./mq. 1.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 4, piano 3	181,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 199.100,00	5/9	€ 110.611,11
				Valore di stima:	€ 110.611,11

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando l'assenza della concessione edilizia in sanatoria, dell'abitabilità e che non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante e che si tratta di un edificio realizzato in virtù di Licenza Edilizia e dotato del Certificato di Agibilità.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerando le detrazioni da operare al valore di stima precedentemente individuato, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato: €. 110.611,11 –

Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (10%): €. 11.061,11 =

Valore a base d'asta €. 99.550,00 in c.t. pari ad **€. 100.000,00**

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e relativi distacchi.

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 16/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Costanzo Renato

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

Allegati:

1. verbali di sopralluogo;
2. LOTTO 1 - servizio fotografico Magazzino Piano Terra;
3. LOTTO 2 - servizio fotografico Appartamento Piano Secondo interno 2;
4. LOTTO 3 - servizio fotografico Appartamento Piano Terzo interno 4;
5. LOTTO 1 - Elaborato grafico Magazzino Piano Terra;
6. LOTTO 2 - Elaborato grafico Appartamento Piano Secondo interno 2;
7. LOTTO 3 - Elaborato grafico Appartamento Piano Terzo interno 4;
8. LOTTO 1 – Documentazione catastale Magazzino Piano Terra;
9. LOTTO 2 - Documentazione catastale Appartamento Piano Secondo interno 2;
10. LOTTO 3 - Documentazione catastale Appartamento Piano Terzo interno 4;
11. certificazione notarile;
12. nota trascrizione pignoramento;
13. ispezioni ipotecarie al 16-03-2023;
14. certificati anagrafici esecutati;
15. nomina tutore Fusco Franco;
16. inquadramento urbanistico;
17. LOTTI 1 - 2 - 3 - Domanda di condono Prot. 87-54556;
18. LOTTI 1 - 2 - 3 - quotazioni e comparabili;
19. LOTTI 2 - 3 - Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.);
20. perizia privacy;
21. notula competenze e spese Esperto Stimatore.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.62-64-66, piano T
  Magazzino ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.62-64-66, piano terra (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 655, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C2, Graffato NO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/9)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 19 - Città della Trasformazione - Ambiti e pianificazione particolareggiata definita. Dalla visione della Tavola della Carta della Qualità e non sono emerse prescrizioni, mentre dalla visione della Tavola della Rete Ecologica è emerso che il fabbricato ricade in un'area interessata da "Nuovi Interventi nella Città della Trasformazione, progetti Ristrutturanti. Il fabbricato risulta ricompreso nel Piano di Zona "O" Centrone - Zona di conservazione dei volumi residenziali. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani. 2. Tavola "B" - Aree urbanizzate del P.T.P.R. (cfr. all.to).

Prezzo base d'asta: **€ 73.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 2, piano 2
  Appartamento ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.66, piano secondo, interno 2 (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è
  stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 655, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2, Graffato no
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/9)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 19 - Città della Trasformazione - Ambiti e pianificazione particolareggiata definita. Dalla visione della Tavola della Carta della Qualità e non sono emerse prescrizioni, mentre dalla visione della Tavola della Rete Ecologica è emerso che il fabbricato ricade in un'area interessata da "Nuovi Interventi nella Città della Trasformazione, progetti Ristrutturanti. Il fabbricato risulta ricompreso nel Piano di Zona "O" Centrone - Zona di conservazione dei volumi residenziali. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani. 2. Tavola "B" - Aree urbanizzate del P.T.P.R. (cfr. all.to).

Prezzo base d'asta: **€ 77.000,00**

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

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 4, piano 3
  Appartamento ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.66, piano terzo, interno 4 (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è
  stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 655, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2, Graffato NO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/9)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 19 - Città della Trasformazione - Ambiti e pianificazione particolareggiata definita. Dalla visione della Tavola della Carta della Qualità e non sono emerse prescrizioni, mentre dalla visione della Tavola della Rete Ecologica è emerso che il fabbricato ricade in un'area interessata da "Nuovi Interventi nella Città della Trasformazione, progetti Ristrutturanti. Il fabbricato risulta ricompreso nel Piano di Zona "O" Centrone - Zona di conservazione dei volumi residenziali. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani. 2. Tavola "B" - Aree urbanizzate del P.T.P.R. (cfr. all.to).

Prezzo base d'asta: **€ 100.000,00**

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

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monasterace n.62-64-66, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	5/9
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 655, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C2, Graffato NO	**Superficie**	415,00 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente il Sig. **** Omissis **** figlio dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** deceduta il e fratello uterino del Sig. **** Omissis **** di cui è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).		
Descrizione:	Magazzino ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.62-64-66, piano terra (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	5/9
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 655, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2, Graffato no	**Superficie**	139,75 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente il Sig. **** Omissis **** figlio dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** deceduta il e fratello uterino del Sig. **** Omissis **** di cui è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.66, piano secondo, interno 2 (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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

Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monasterace n.66, interno 4, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	5/9
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 655, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2, Graffato NO	**Superficie**	181,00 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente il Sig. **** Omissis **** figlio dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** deceduta il e fratello uterino del Sig. **** Omissis **** di cui è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Roma (RM), Via Monasterace n.66, piano terzo, interno 4 (cfr. all.ta mappa ubicativa) di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 la Sig.ra **** Omissis **** (deceduta il) e 2/9 il Sig. **** Omissis **** di cui il fratello **** Omissis **** nato a è stato nominato tutore in sostituzione della **** Omissis **** dal Giudice Tutelare del Tribunale Ordinario di Velletri (cfr. all.to).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE N.62-64-66, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 04/12/2019
  Reg. gen. 143206 - Reg. part. 100083
  Quota: 4/9
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 06/10/2021
  Reg. gen. 88026 - Reg. part. 88026
  Quota: 5/9
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE N.66, INTERNO 2, PIANO 2

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 04/12/2019
  Reg. gen. 143206 - Reg. part. 100083
  Quota: 4/9
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 06/10/2021
  Reg. gen. 88026 - Reg. part. 88026
  Quota: 5/9
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE N.66, INTERNO 4, PIANO 3

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 04/12/2019
  Reg. gen. 143206 - Reg. part. 100083
  Quota: 4/9

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

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

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 06/10/2021
  Reg. gen. 88026 - Reg. part. 88026
  Quota: 5/9
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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