

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zappalà Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 1119/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1	5
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1	6
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1	7
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1	8
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1	9
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	11

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1.....	12
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T.....	13
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1.....	14
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1.....	15
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1.....	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1.....	16
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1.....	19
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1.....	23
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T.....	24
Normativa urbanistica.....	25

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1.....	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1.....	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1.....	28
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1119/2024 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 382.000,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2	35
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1.....	36
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	36

INCARICO

All'udienza del 10/01/2025, il sottoscritto Arch. Zappalà Salvatore, con studio in Corso di Francia, 150 - 00191 - Roma (RM), email salvatore-zappala@alice.it, PEC s.zappala@pec.archrm.it, Fax 063 330 060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Appartamento con accesso indipendente da corte comune mediante scala a giorno esclusiva, composto da spazio aperto sotto scala al piano Terra, indicato in Catasto come ripostiglio, corridoio, cucina, bagno, vani n. 3, terrazzo al piano secondo.
Via Laurentina, in località Solfarata (Selvotta - Santa Serena).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Magazzino al piano Terra, sottostante all'appartamento int. 2, trasformato abusivamente in miniappartamento composto da: ripostiglio, ingresso, cantina, w.c., locale con angolo cottura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Appartamento con accesso indipendente da corte comune mediante scala a giorno esclusiva, composto da spazio aperto - sottoscala al piano Terra, indicato in Catasto come ripostiglio.
La scala di accesso esterna giunge al terrazzo del primo piano, dal quale si accede all'appartamento tramite portoncino blindato. L'appartamento si compone di: terrazzo già indicato, ampio salone con angolo cottura, disimpegno, bagno, w.c. vani n. 2.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Magazzino posto al piano Terra, ubicato, in corpo distaccato, nella corte comune.

L'unità immobiliare è stata trasformata abusivamente in miniappartamento composto da: ripostiglio, vano, w.c., locale con angolo cottura.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

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.

Dal 2015: Proprietà 1/3

Dal 2023: Proprietà 2/3 in regime di separazione dei beni.

(vedi Atti di provenienza)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

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.

Dal 2015: Proprietà 1/3

Dal 2023: Proprietà 2/3 in regime di separazione dei beni.

(vedi Atti di provenienza)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

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.

Dal 2015: Proprietà 1/3

Dal 2023: Proprietà 2/3 in regime di separazione dei beni.

(vedi Atti di provenienza)

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

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.

Dal 2015: Proprietà 1/3

Dal 2023: Proprietà 2/3 in regime di separazione dei beni.

(vedi Atti di provenienza)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Distacco su P.lla 98, distacco su Via Baronissi, distacco su P.lla 115, salvo altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Distacco su P.lla 98, distacco su Via Baronissi, distacco su P.lla 115, salvo altri.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Distacco su P.lla 98, distacco su Via Baronissi, distacco su P.lla 115, salvo altri.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Distacco su P.lla 98, distacco su Via Baronissi, distacco su P.lla 115, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	T - 1 - 2
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	100,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 0,93 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 15/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 606,84 Piano 2
Dal 15/02/1995 al 20/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 667,52 Piano T - 1 - 2
Dal 20/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 667,52 Piano T - 1 - 2
Dal 09/11/2015 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 113,00 mq Rendita € 667,52 Piano T - 1 - 2
Dal 01/12/2015 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 113,00 mq

		Rendita € 667,52 Piano T - 1 - 2
Dal 19/10/2023 al 11/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 113,00 mq Rendita € 667,52 Piano T - 1 - 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 124,00 mq Rendita € 0,97 Piano T
Dal 01/01/1992 al 15/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 124,00 mq Rendita € 365,03 Piano T
Dal 15/02/1995 al 20/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 124,00 mq Rendita € 365,03 Piano T
Dal 20/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 124,00 mq Rendita € 365,03 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 124,00 mq Superficie catastale 120,00 mq Rendita € 365,03 Piano T
Dal 01/12/2015 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 124,00 mq Superficie catastale 120,00 mq Rendita € 365,03 Piano T
Dal 19/10/2023 al 11/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 124,00 mq Superficie catastale 120,00 mq

Rendita € 365,03
Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 1,12 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 15/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 728,20 Piano 1
Dal 15/02/1995 al 20/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 728,20 Piano 1
Dal 20/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 728,20 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 130,00 mq Rendita € 728,20 Piano 1
Dal 01/12/2015 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 130,00 mq Rendita € 728,20 Piano 1
Dal 19/10/2023 al 11/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 130,00 mq Rendita € 728,20 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 46,00 mq Rendita € 0,35 Piano T
Dal 01/01/1992 al 15/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 46,00 mq Rendita € 185,30 Piano T
Dal 15/02/1995 al 20/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 46,00 mq Rendita € 185,30 Piano T
Dal 20/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 46,00 mq Rendita € 185,30 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 46,00 mq Superficie catastale 40,00 mq Rendita € 185,30 Piano T
Dal 01/12/2015 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 46,00 mq Superficie catastale 40,00 mq Rendita € 185,30 Piano T
Dal 19/10/2023 al 11/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1181, Part. 116, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 46,00 mq Superficie catastale 40,00 mq Rendita € 185,30 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1181	116	5	6	A3	1	5,5 vani	113,00 mq	667,52 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate difformità interne con l'eliminazione e spostamento di tramezzatura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1181	116	3	6	C2	7	124,00 mq	120,00 mq	365,03 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1181	116	4	6	A3	1	6 vani	130,00 mq	728,2 €	1	

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1181	116	2	6	C2	9	46,00 mq	40,00 mq	185,3 €	T	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Il cespite staggito si presenta in buono stato manutentivo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Il cespite staggito si presenta in cattivo stato di conservazione, nonostante la trasformazione abusiva in unità abitativa.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Il cespite staggito si presenta in buono stato manutentivo.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Il cespite staggito si presenta in mediocre stato manutentivo, nonostante la presenza di materiali vari in deposito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Costruzione di recente edificazione, in forma di parte di villino bifamiliare, con copertura a tetto e corte comune. Scala esterna di buona fattura che parte dal piano Terra, transita per il piano Primo e termina al piano secondo, dove è ubicato l'appartamento staggito. Rivestimenti interni in buona qualità, portoncino blindato, pavimentazione in gres porcellanato, rivestimento bagno ad altezza porta, infissi esterni in alluminio anodizzato, infissi interni in legno.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Costruzione di recente edificazione, in forma di parte di villino bifamiliare, con copertura a tetto e corte comune. Scala esterna di buona fattura che parte dal piano Terra per arrivare al primo dove è ubicato l'appartamento staggiato. Rivestimenti interni in buona qualità, portoncino blindato, pavimentazione in gres porcellanato, rivestimento bagno ad altezza porta, infissi esterni in alluminio anodizzato, infissi interni in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Occupato dalla madre del debitore esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Occupato dalla sorella del debitore esecutato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2011 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2015 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)	01/12/2015	19001	9543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/12/2015	125034	89972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2023 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNI Alessandro in Roma (RM)	19/10/2023	22174	17534
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	09/11/2023	136207	100244
		Registrazione			
		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.

* Per la Successione in morte di , nato a il , C.F. ,
risulta trascritta in data ai nn. , accettazione tacita di eredità in nome degli eredi
e .

A sig. , la quota dell'intera piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta per Atto di compravendita del 28/11/1974, rep. 254202, a rogito del Notaio SALERNO Vincenzo, trascritto il 09/12/1974 per potere dei sigg.ri,

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2011 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di			
Dal 01/12/2015 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)	01/12/2015	19001	9543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/12/2015	125034	89972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/10/2023 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNI Alessandro in Roma (RM)	19/10/2023	22174	17534
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	09/11/2023	136207	100244
		Registrazione			
		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.

* Per la Successione in morte di , nato a il , C.F.,
risulta trascritta in data ai nn. , accettazione tacita di eredità in nome degli eredi
e.

A sig. , la quota dell'intera piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta per Atto di compravendita del 28/11/1974, rep. 254202, a rogito del Notaio SALERNO Vincenzo, trascritto il 09/12/1974 per potere dei sigg.ri

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2011 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di			
Dal 01/12/2015 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)	01/12/2015	19001	9543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/12/2015	125034	89972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2023 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNI Alessandro in Roma (RM)	19/10/2023	22174	17534
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	09/11/2023	136207	100244
		Registrazione			
		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.

* Per la Successione in morte di, nato a il , C.F. ,
risulta trascritta in data ai nn. , accettazione tacita di eredità in nome degli eredi
e .

A sig. , la quota dell'intera piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di

pignoramento è pervenuta per Atto di compravendita del 28/11/1974, rep. 254202, a rogito del Notaio SALERNO Vincenzo, trascritto il 09/12/1974 per potere dei sigg.ri

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2011 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di			
Dal 01/12/2015 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)	01/12/2015	19001	9543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/12/2015	125034	89972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2023 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNI Alessandro in Roma (RM)	19/10/2023	22174	17534
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	09/11/2023	136207	100244
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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.

* Per la Successione in morte di , nato a) il , C.F. ,
risulta trascritta in data ai nn. , accettazione tacita di eredità in nome degli eredi
e .

A sig. , la quota dell'intera piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di
pignoramento è pervenuta per Atto di compravendita del 28/11/1974, rep. 254202, a rogito del Notaio SALERNO
Vincenzo, trascritto il 09/12/1974 per potere dei sigg.ri

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/12/2015
Reg. gen. 125039 - Reg. part. 21049
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)
Data: 01/12/2015
N° repertorio: 19002
N° raccolta: 9544

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 18/11/2024
Reg. gen. 139698 - Reg. part. 103852
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 03/12/2015
Reg. gen. 125039 - Reg. part. 21049
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)
Data: 01/12/2015
N° repertorio: 19002
N° raccolta: 9544

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 18/11/2024
Reg. gen. 139698 - Reg. part. 103852
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/12/2015
Reg. gen. 125039 - Reg. part. 21049
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)
Data: 01/12/2015
N° repertorio: 19002
N° raccolta: 9544

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 18/11/2024
Reg. gen. 139698 - Reg. part. 103852
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/12/2015
Reg. gen. 125039 - Reg. part. 21049
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)
Data: 01/12/2015
N° repertorio: 19002
N° raccolta: 9544

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 18/11/2024

Reg. gen. 139698 - Reg. part. 103852

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Secondo gli elaborati prescrittivi del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito risiede in Zona Territoriale Omogenea F, nell'ambito dei Parchi Istituiti e Tenuta di Castel Porziano.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Secondo gli elaborati prescrittivi del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito risiede in Zona Territoriale Omogenea F, nell'ambito dei Parchi Istituiti e Tenuta di Castel Porziano.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Secondo gli elaborati prescrittivi del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito risiede in Zona Territoriale Omogenea F, nell'ambito dei Parchi Istituiti e Tenuta di Castel Porziano.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Secondo gli elaborati prescrittivi del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito risiede in Zona Territoriale Omogenea F, nell'ambito dei Parchi Istituiti e Tenuta di Castel Porziano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i suddetti cespiti staggiti è avvenuta in assenza del titolo abilitativo edilizio.

- Prot. 15452 del 16/02/1995 - Appartamento int. 2 (Sub.5 in catasto) e magazzino Piano T (Sub. 3 in catasto) con il rilascio in data 11/07/2006 della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 333297.

- Prot. 15446 del 16/02/1995 - Appartamento int. 1 (Sub.4 in catasto) con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.333296 del 11/07/2006;

- Prot. 87/117767/0 - Magazzino Piano T (Sub. 2); il protocollo si riferisce, come da ricerche effettuate dall'Esperto stimatore, all'attuale Ufficio Condono (U.C.E.). Il protocollo indicato nell'Atto di compravendita del 2015 (prot. 86/8175 del 27/03/1986 L. 47/85) si riferisce alla protocollazione dell'Ufficio tecnico del Comune

di Roma, dove venivano inoltrate le istanze di condono in epoca precedente all'istituzione dell'U.C.E.

La suddetta documentazione è in via di acquisizione presso l'Ufficio Condono Edilizio (U.C.E.).

L'appartamento int. n. 2 ha subito varie modifiche interne, come precedentemente indicato.

Per sanare tali difformità urbanistiche è necessario attivare una C.I.L.A. in sanatoria, il cui costo è orientativamente pari ad € 4.000,00 comprensivi della sanzione pecuniaria e della parcella del Professionista incaricato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i suddetti cespiti staggiti è avvenuta in assenza del titolo abilitativo edilizio.

- Prot. 15452 del 16/02/1995 - Appartamento int. 2 (Sub.5 in catasto) e magazzino Piano T (Sub. 3 in catasto) con il rilascio in data 11/07/2006 della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 333297.

- Prot. 15446 del 16/02/1995 - Appartamento int. 1 (Sub.4 in catasto) con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.333296 del 11/07/2006;

- Prot. 87/117767/0 - Magazzino Piano T (Sub. 2); il protocollo si riferisce, come da ricerche effettuate dall'Esperto stimatore, all'attuale Ufficio Condono (U.C.E.). Il protocollo indicato nell'Atto di compravendita del 2015 (prot. 86/8175 del 27/03/1986 L. 47/85) si riferisce alla protocollazione dell'Ufficio tecnico del Comune di Roma, dove venivano inoltrate le istanze di condono in epoca precedente all'istituzione dell'U.C.E.

La suddetta documentazione è in via di acquisizione presso l'Ufficio Condono Edilizio (U.C.E.).

L'unità immobiliare a destinazione magazzino sub 3, ha subito senza alcun titolo edilizio la trasformazione in appartamento.

L'Esperto stimatore, valutando il cespite come magazzino, ha contabilizzato che i costi di ripristino come tale sono indicativamente pari ad € 30.000,00.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i suddetti cespiti staggiti è avvenuta in assenza del titolo abilitativo edilizio.

- Prot. 15452 del 16/02/1995 - Appartamento int. 2 (Sub.5 in catasto) e magazzino Piano T (Sub. 3 in catasto) con il rilascio in data 11/07/2006 della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 333297.

- Prot. 15446 del 16/02/1995 - Appartamento int. 1 (Sub.4 in catasto) con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.333296 del 11/07/2006;

- Prot. 87/117767/0 - Magazzino Piano T (Sub. 2); il protocollo si riferisce, come da ricerche effettuate dall'Esperto stimatore, all'attuale Ufficio Condonò (U.C.E.). Il protocollo indicato nell'Atto di compravendita del 2015 (prot. 86/8175 del 27/03/1986 L. 47/85) si riferisce alla protocollazione dell'Ufficio tecnico del Comune di Roma, dove venivano inoltrate le istanze di condono in epoca precedente all'istituzione dell'U.C.E.

La suddetta documentazione è in via di acquisizione presso l'Ufficio Condonò Edilizio (U.C.E.).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i suddetti cespiti staggiati è avvenuta in assenza del titolo abilitativo edilizio.

- Prot. 15452 del 16/02/1995 - Appartamento int. 2 (Sub.5 in catasto) e magazzino Piano T (Sub. 3 in catasto) con il rilascio in data 11/07/2006 della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 333297.

- Prot. 15446 del 16/02/1995 - Appartamento int. 1 (Sub.4 in catasto) con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.333296 del 11/07/2006;

- Prot. 87/117767/0 - Magazzino Piano T (Sub. 2); il protocollo si riferisce, come da ricerche effettuate dall'Esperto stimatore, all'attuale Ufficio Condonò (U.C.E.). Il protocollo indicato nell'Atto di compravendita del 2015 (prot. 86/8175 del 27/03/1986 L. 47/85) si riferisce alla protocollazione dell'Ufficio tecnico del Comune di Roma, dove venivano inoltrate le istanze di condono in epoca precedente all'istituzione dell'U.C.E.

La suddetta documentazione è in via di acquisizione presso l'Ufficio Condonò Edilizio (U.C.E.).

L'unità immobiliare a destinazione magazzino sub 2, ha subito senza alcun titolo edilizio la trasformazione in appartamento.

L'Esperto stimatore, valutando il cespite come magazzino, ha contabilizzato che i costi di ripristino come tale sono indicativamente pari ad € 12.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2
Appartamento con accesso indipendente da corte comune mediante scala a giorno esclusiva, composto da spazio aperto sotto scala al piano Terra, indicato in Catasto come ripostiglio, corridoio, cucina, bagno, vani n. 3, terrazzo al piano secondo. L'immobile è ubicato in zona agricola a confine tra i Comuni di Roma e Pomezia, a ridosso della Via Laurentina, in località Solfarata (Selvotta - Santa Serena).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1181, Part. 116, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 170.000,00
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T
Magazzino al piano Terra, sottostante all'appartamento int. 2, trasformato abusivamente in miniappartamento composto da: ripostiglio, ingresso, cantina, w.c., locale con angolo cottura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1181, Part. 116, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.000,00
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1
Appartamento con accesso indipendente da corte comune mediante scala a giorno esclusiva, composto da spazio aperto - sottoscala al piano Terra, indicato in Catasto come ripostiglio. La scala di accesso esterna giunge al terrazzo del primo piano, dal quale si accede all'appartamento tramite portoncino blindato. L'appartamento si compone di: terrazzo già indicato, ampio salone con angolo cottura, disimpegno, bagno, w.c. vani n. 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1181, Part. 116, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 221.000,00
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T
Magazzino posto al piano Terra, ubicato, in corpo distaccato, nella corte comune. L'unità immobiliare è stata trasformata abusivamente in miniappartamento composto da: ripostiglio, vano, w.c., locale con angolo cottura.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via	100,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 170.000,00	100,00%	€ 170.000,00

Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2					
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	100,00 mq	600,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1	130,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 221.000,00	100,00%	€ 221.000,00
Bene N° 4 - Magazzino Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T	40,00 mq	600,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
Valore di stima:					€ 475.000,00

Valore di stima: € 475.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	46000,00	€

Valore finale di stima: € 382.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il pignoramento delle unità immobiliari in oggetto include la corte comune circostante, censita in Catasto al Foglio 1181, P.lla 116, Sub. 1, bene comune non censibile, sulla quale insiste un piccolo forno.

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 13/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zappalà Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Ortofoto - 01_AEROFOTOGRAMMETRIA
- ✓ Foto - 02_SERVIZIO FOTOGRAFICO

- ✓ Altri allegati - 03_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Visure e schede catastali - 04_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Atto di provenienza - 05_ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 06_ELENCHI SINTETICI DELLE FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - 07_VERBALE PERITALE
- ✓ Altri allegati - 08_RELAZIONE PERITALE - VERSIONE PER LA PRIVACY

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2
 Appartamento con accesso indipendente da corte comune mediante scala a giorno esclusiva, composto da spazio aperto sotto scala al piano Terra, indicato in Catasto come ripostiglio, corridoio, cucina, bagno, vani n. 3, terrazzo al piano secondo. L'immobile è ubicato in zona agricola a confine tra i Comuni di Roma e Pomezia, a ridosso della Via Laurentina, in località Solfarata (Selvotta - Santa Serena).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1181, Part. 116, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo gli elaborati prescrittivi del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggitto risiede in Zona Territoriale Omogenea F, nell'ambito dei Parchi Istituiti e Tenuta di Castel Porziano.
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T
 Magazzino al piano Terra, sottostante all'appartamento int. 2, trasformato abusivamente in miniappartamento composto da: ripostiglio, ingresso, cantina, w.c., locale con angolo cottura.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1181, Part. 116, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo gli elaborati prescrittivi del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggitto risiede in Zona Territoriale Omogenea F, nell'ambito dei Parchi Istituiti e Tenuta di Castel Porziano.
- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1
 Appartamento con accesso indipendente da corte comune mediante scala a giorno esclusiva, composto da spazio aperto - sottoscala al piano Terra, indicato in Catasto come ripostiglio. La scala di accesso esterna giunge al terrazzo del primo piano, dal quale si accede all'appartamento tramite portoncino blindato. L'appartamento si compone di: terrazzo già indicato, ampio salone con angolo cottura, disimpegno, bagno, w.c. vani n. 2.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1181, Part. 116, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo gli elaborati prescrittivi del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggitto risiede in Zona Territoriale Omogenea F, nell'ambito dei Parchi Istituiti e Tenuta di Castel Porziano.
- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T
 Magazzino posto al piano Terra, ubicato, in corpo distaccato, nella corte comune. L'unità immobiliare è stata trasformata abusivamente in miniappartamento composto da: ripostiglio, vano, w.c., locale con angolo cottura.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1181, Part. 116, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo gli elaborati prescrittivi del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggitto risiede in Zona Territoriale Omogenea F, nell'ambito dei Parchi Istituiti e Tenuta di Castel Porziano.

Prezzo base d'asta: € 382.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 382.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 2, piano T - 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1181, Part. 116, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito si presenta in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento con accesso indipendente da corte comune mediante scala a giorno esclusiva, composto da spazio aperto sotto scala al piano Terra, indicato in Catasto come ripostiglio, corridoio, cucina, bagno, vani n. 3, terrazzo al piano secondo. L'immobile è ubicato in zona agricola a confine tra i Comuni di Roma e Pomezia, a ridosso della Via Laurentina, in località Solfarata (Selvotta - Santa Serena).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla madre del debitore esecutato.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1181, Part. 116, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito si presenta in cattivo stato di conservazione, nonostante la trasformazione abusiva in unità abitativa.		
Descrizione:	Magazzino al piano Terra, sottostante all'appartamento int. 2, trasformato abusivamente in miniappartamento composto da: ripostiglio, ingresso, cantina, w.c., locale con angolo cottura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla sorella del debitore esecutato.		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Baronissi 23, interno 1, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1181, Part. 116, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	130,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito si presenta in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento con accesso indipendente da corte comune mediante scala a giorno esclusiva, composto da spazio aperto - sottoscala al piano Terra, indicato in Catasto come ripostiglio. La scala di accesso esterna giunge al terrazzo del primo piano, dal quale si accede all'appartamento tramite portoncino blindato. L'appartamento si compone di: terrazzo già indicato, ampio salone con angolo cottura, disimpegno, bagno, w.c. vani n. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.		

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Baronissi 23, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1181, Part. 116, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito si presenta in mediocre stato manutentivo, nonostante la presenza di materiali vari in deposito.		
Descrizione:	Magazzino posto al piano Terra, ubicato, in corpo distaccato, nella corte comune. L'unità immobiliare è stata trasformata abusivamente in miniappartamento composto da: ripostiglio, vano, w.c., locale con angolo cottura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 2, PIANO T - 1 - 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/12/2015
Reg. gen. 125039 - Reg. part. 21049
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)
Data: 01/12/2015
N° repertorio: 19002
N° raccolta: 9544

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 18/11/2024
Reg. gen. 139698 - Reg. part. 103852
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/12/2015
Reg. gen. 125039 - Reg. part. 21049
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)
Data: 01/12/2015
N° repertorio: 19002
N° raccolta: 9544

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 18/11/2024
Reg. gen. 139698 - Reg. part. 103852
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, INTERNO 1, PIANO T - 1°

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 03/12/2015
Reg. gen. 125039 - Reg. part. 21049
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)
Data: 01/12/2015
N° repertorio: 19002
N° raccolta: 9544

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 18/11/2024
Reg. gen. 139698 - Reg. part. 103852
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARONISSI 23, PIANO T

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 03/12/2015
Reg. gen. 125039 - Reg. part. 21049
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio CIPRARI Maria Cristina in Sabaudia (LT)
Data: 01/12/2015

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 19002
N° raccolta: 9544

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 18/11/2024

Reg. gen. 139698 - Reg. part. 103852

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®