

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 1196/2024 del R.G.E.

Custode giudiziario

Dott. FARGNOLI Giuseppe

Roma, Viale Angelico 219

giuseppe.fagnoli@pec.commercialisti.it

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto Unico	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	10
Titolarità	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	11
Confini	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	13
Cronistoria Dati Catastali	13

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	17
Dati Catastali.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI , edificio B, piano T	22
Patti	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI , edificio B, piano T	26
Stato conservativo	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42 , edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI , edificio B, piano T	27
Parti Comuni	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI , edificio B, piano T	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	31
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	31
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	32
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	32
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	32
Provenienze Ventennali.....	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	32
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	34
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI , edificio B, piano T	37
Formalità pregiudizievoli.....	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	40
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	40
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	40
Normativa urbanistica.....	41
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	41
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	46
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	46
Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2.....	46
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T.....	49
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T	50
Vincoli od oneri condominiali	50



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2..... 50

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T..... 51

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T 51

Stima / Formazione lotti..... 51

Riepilogo bando d'asta..... 58

Lotto Unico..... 58

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1196/2024 del R.G.E. 62

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00..... 62

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 64

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2..... 64

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T..... 64

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T 64



In data 08/01/2025, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42 , edificio B, interno 8, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI , edificio B, piano T

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42 , edificio B, interno 8, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI , edificio B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., localizzabile tra via Ostiense e via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido.

La conformazione urbanistica del territorio è caratterizzata prevalentemente da strutture abitative mono - plurifamiliari di due piani, realizzate su frammentarie aree private (da 800 a 2000 mq) frutto di lottizzazioni da cui deriva anche il tessuto viario del quartiere, articolato per lo più in brevi tratti di strade chiuse a partire dalle preesistenti strade interpoderali, risalenti alle aree agricole bonificate, oggi principali vie di scorrimento quali: Via Federico Bazzini, Via Giuseppe Micali, Via Agostino Chigi e via del Fosso di Dragoncello.

La zona è inserita quale zona "O" Stagni di Ostia, di recupero della periferia romana, soggetta a rischio idrico elevato, che negli anni settanta conobbe uno sviluppo urbanistico incontrollato e abusivo con conseguenti gravi carenze infrastrutturali, pertanto l'Amministrazione comunale, con l'obiettivo di riunificare la città, ha iniziato un piano di risanamento, edilizio e socio-amministrativo per ciascuna zona, costruendovi strutture fognarie, migliorando le sedi stradali esistenti, illuminazione, rete di gas metano, sanando edifici abusivi e cercando di bloccare un'ulteriore espansione edilizia incontrollata.

L'area è infatti ancora caratterizzata da insediamenti spontanei, realizzati abusivamente intorno agli anni 70, successivamente condonati, da complessi residenziali approvati e realizzati intorno agli anni 2000 e villini plurifamiliari ancora in via di costruzione.

Il complesso edilizio di Via Colombaroli, di cui la porzione staggita è parte, è collegata alla Via Cristoforo Colombo e alla Via Ostiense tramite le vicine strade: Via Bazzini, Via Chigi, Via del Canale della Lingua, Via del Fosso di Dragoncello e Via di Castel Fusano.

I mezzi pubblici di superficie, fatta eccezione per la ferrovia Lido Centro che si trova a circa 1,5 chilometri dall'abitazione, sono limitati e i servizi di quartiere sono scarsi; nelle vicinanze si possono rintracciare due farmacie, mentre per servizi sanitari, a Ostia Lido, è presente il Presidio Ospedaliero Giovan Battista Grassi, per uffici postali si deve far riferimento a Ostia oppure al quartiere di Casal Palocco.

Il fabbricato B in cui è collocato l'interno 8, di Via Angelo Colombaroli 42 -immobile pignorato- è un fabbricato con tipologia individuabile nel "villino a schiera plurifamiliare", così come definito anche nel progetto approvato.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, come predetto, è collocata nell'edificio B, distinta con l'interno 8, sviluppata su tre livelli: piano terra, primo e secondo, ove il piano terra, secondo il progetto approvato aveva le seguenti destinazioni: giardino con posto auto accessibile dalla strada; piano pilotis, delimitato da pilastri e muretti divisorii a confine con le abitazioni limitrofe (interni 7 e 9), livello di piano rialzato di un metro rispetto al piano stradale; vano scala di accesso al piano primo -piano destinato ad abitazione-; piano secondo, destinato a soffitta con lavatoio e vano tecnico; sottotetto non praticabile.

All'atto del sopralluogo si è riscontrato che il piano pilotis è completamente precluso da murature, mediante le quali si è realizzato un mini appartamento, con vano letto, cucina, bagno, ripostiglio e un piccolo cortile di pertinenza; il primo piano destinato ad abitazione, distribuito con soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi, una cameretta con ingresso dal soggiorno, ottenuta con l'accorpamento di una porzione del balcone, mentre la soffitta è divenuta una camera con modifica del lavatoio che è attualmente un bagno con wc, bidet e doccia, rimane invariato il vano tecnico.

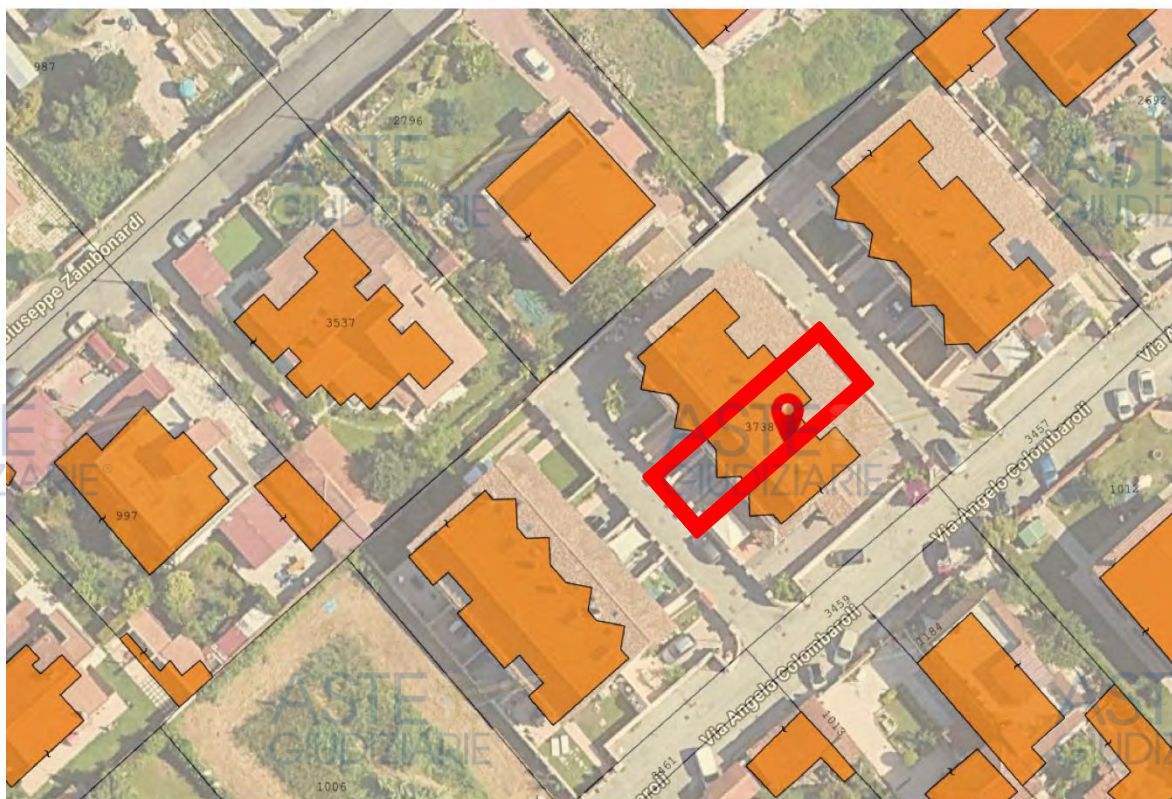
Al piano terra, nell'area destinata a giardino si trova anche il posto macchina con accesso da cancello carrabile (vedi descrizione del BENE 2) e autonomo rispetto al cancelletto pedonale distinto dal numero 8 che corrisponde all'interno dell'abitazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Localizzazione della particella immobiliare su base catastale



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., localizzabile tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido.

Il posto auto scoperto, distinto dal subalterno 44 della particella 3738 è parte del fabbricato B/8 di Via Angelo Colombaroli 42, collocato all'interno dell'area della corte destinata parzialmente a giardino, si accede al posto auto dal civico B/8 tramite cancello carrabile e cancello pedonale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., localizzabile tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido.

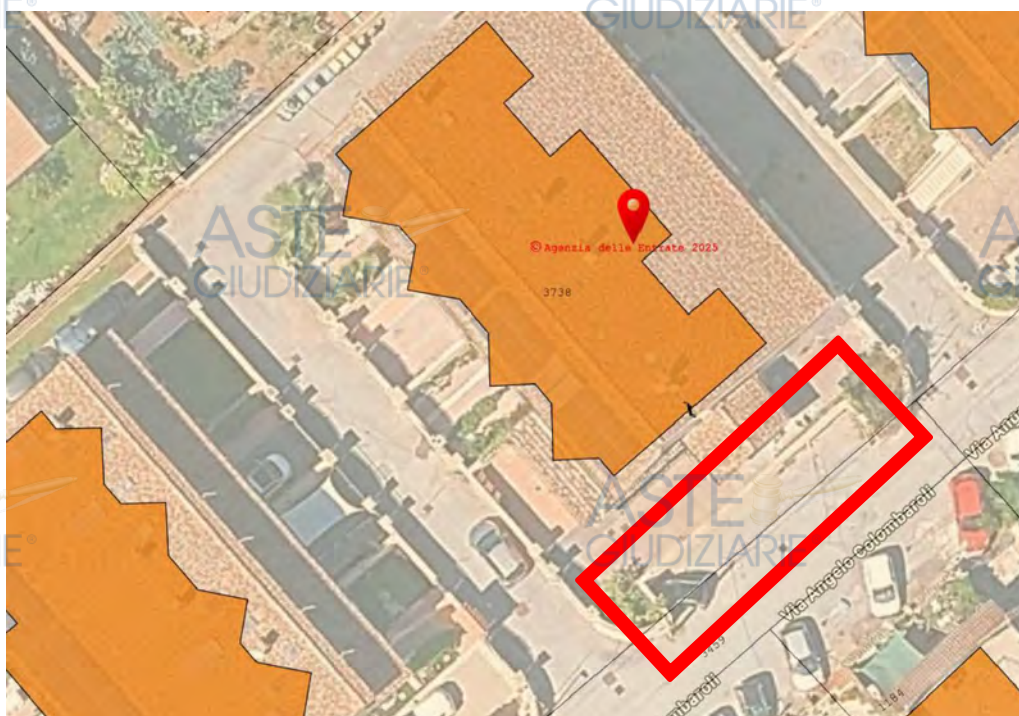
La conformazione urbanistica del territorio è caratterizzata prevalentemente da strutture abitative mono - plurifamiliari di massimo due piani, realizzate su frammentarie aree private (da 800 a 2000 mq) frutto di lottizzazioni da cui deriva anche il tessuto viario del quartiere articolato per lo più in brevi tratti di strade chiuse a partire dalle preesistenti strade interpoderali delle aree agricole bonificate, oggi principali vie di scorrimento quali: Via Federico Bazzini, Via Giuseppe Micali, Via Agostino Chigi e Via del Fosso di Dragoncello. Il posto auto distinto dal subalterno 33 è parte del fabbricato B di Via Angelo Colombaroli 42, collocato sulla detta via e nell'area di pertinenza del villino quadrifamiliare distinto dalla lettera B/8, tuttavia esterno alle mura di recinzione del fabbricato, in area formata dalla risega della muratura.

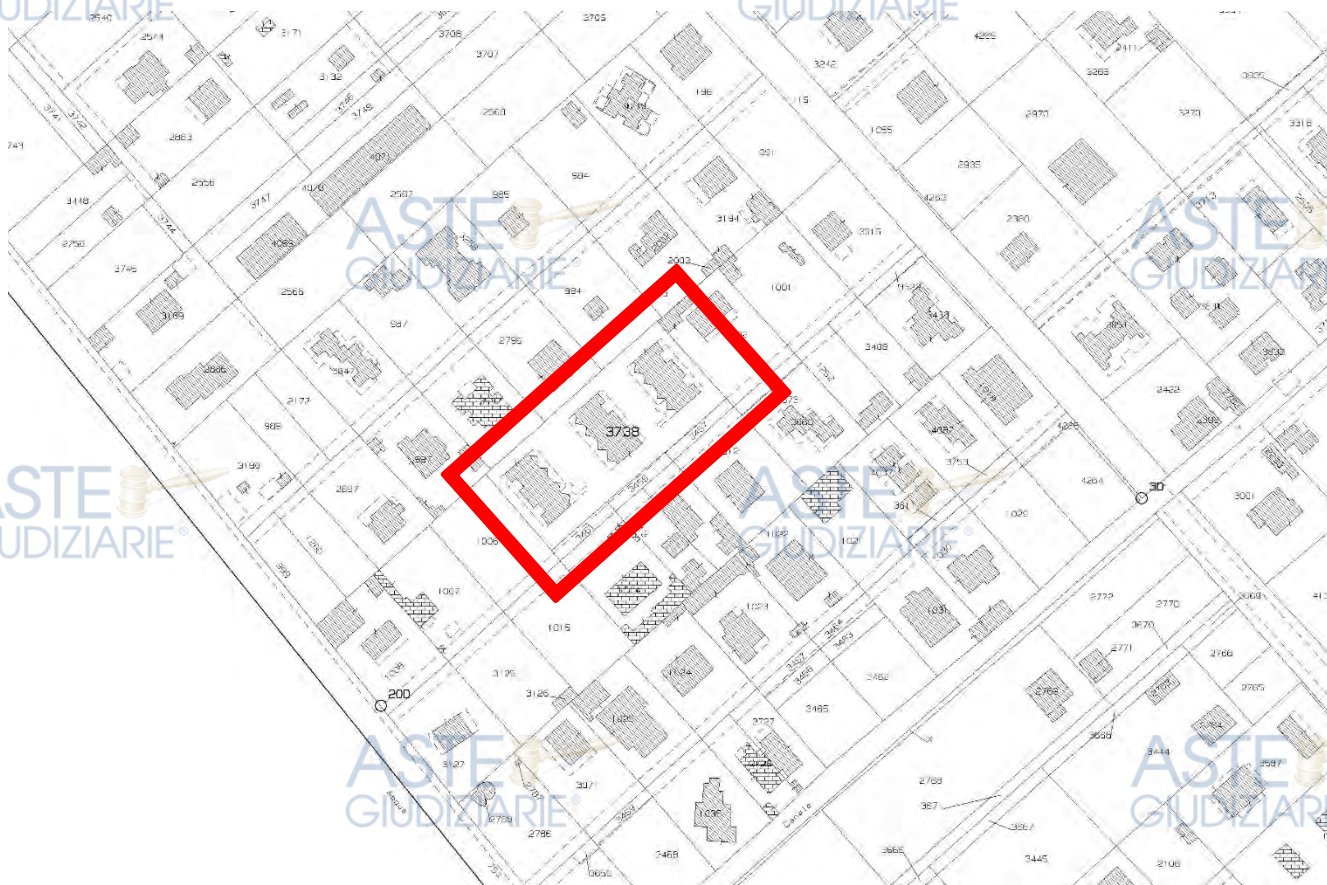
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Localizzazione dell'area su Via Colombaroli in cui è il posto auto esterno





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

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

•

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI , EDIFICIO B, PIANO T

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



CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42 , EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

La porzione immobiliare interno 8 dell'edificio B, confina con strada privata, abitazione interno 7 sub 13, strada privata, abitazione interno 9 sub 17, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Il posto auto distinto dal subalterno 44 confina con Via privata, villino interno B/7, corte del villino B/8 subalterno 16 e 15, tra loro graffiati, della particella 3738 al foglio 1078.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

Il posto auto distinto dal subalterno 33 confina con posto auto 32 del foglio 1078, Via Angelo Colombaroli e posto auto distinto dal subalterno 34 del foglio 1078.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42 , EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al piano primo escluso il vano scala	51,80 mq	59,00 mq	0,95	56,05 mq	2,90 m	P. 1
Balcone 1 (fronte ingresso)	12,00 mq	12,50 mq	0,25	3,12 mq	0,00 m	P 1
Balcone 2 (fronte opposto all'ingresso)	11,50 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	P 1
Soffitta	16,80 mq	19,00 mq	0,33	6,20 mq	2,70 m	P 2
Lavatoio	3,10 mq	3,70 mq	0,30	1,10 mq	2,70 m	P 2
Vano tecnico	3,00 mq	3,70 mq	0,25	0,95 mq	2,60 m	P 2
Piano pilotis compreso il vano scala	56,00 mq	59,40 mq	0,33	19,60 mq	0,00 m	P T
Area giardino anteriore escluso il posto auto	30,00 mq	31,00 mq	0,10	3,10 mq	0,00 m	P T
Area giardino posteriore	15,80 mq	16,40 mq	0,10	1,63 mq	0,00 m	P T
Totale superficie convenzionale:				94,75 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	94,75 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42 , EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/1979 al 14/05/2008	***	Catasto Terreni Fg. 1078, Part. 1003, Zc. 6 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.160
Dal 11/12/1989 al 28/04/2008		Catasto Terreni Fg. 1078, Part. 1004 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1050

Dal 28/04/2008 al 29/07/2008

Dal 14/05/2008 al 29/07/2008

Dal 29/07/2008 al 18/03/2009

Dal 29/07/2008 al 14/07/2010

Dal 29/07/2008 al 11/01/2011

Dal 14/07/2010 al 11/01/2011

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 1004

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 1003
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 1.160

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3457
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 112

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3458
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 941

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3456
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 1.160

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3458

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 14/07/2010 al 11/01/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 14/07/2010 al 11/01/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 26/01/2011 al 08/03/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 08/03/2011 al 26/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3738, Zc. 6
Superficie (ha are ca) 1.048 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto **Fabbricati**
Fg. 1078, Part. 3738, Zc. 6
Categoria EU
Superficie catastale 2.908 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto **Fabbricati**
Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 15, Zc. 6
Categoria A7
Cl.5, Cons. 4
Rendita € 702,38
Graffato 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto **Fabbricati**
Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 15, Zc. 6
Categoria A7
Cl.5, Cons. 4
Superficie catastale 96 mq
Rendita € 702,38
Piano T-1 - 2
Graffato 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/1979 al 14/05/2008	***	Catasto Terreni Fg. 1078, Part. 1003, Zc. 6 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.160
Dal 11/12/1989 al 28/04/2008		Catasto Terreni Fg. 1078, Part. 1004 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1050
Dal 28/04/2008 al 29/07/2008		Catasto Terreni Fg. 1078, Part. 1004

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 14/05/2008 al 29/07/2008

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 1003
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 1.160

Dal 29/07/2008 al 18/03/2009

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3457
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 112

Dal 29/07/2008 al 14/07/2010

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3458
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 941

Dal 29/07/2008 al 11/01/2011

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3456
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 1.160

Dal 14/07/2010 al 11/01/2011

Catasto **Fabbricati**
Fg. 1078, Part. 3738, Zc. 6
Categoria EU
Superficie catastale 2.908 mq

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee



Dal 14/07/2010 al 11/01/2011



Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3458



Dal 14/07/2010 al 11/01/2011



Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3738, Zc. 6
Superficie (ha are ca) 1.048 m2



Dal 26/01/2011 al 08/03/2011



Catasto **Fabbricati**
Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 44, Zc. 6
Categoria C6
Cl.11, Cons. 12
Superficie catastale 13 mq
Rendita € 41,52
Piano T



Dal 08/03/2011 al 26/09/2025

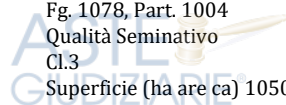


Catasto **Fabbricati**
Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 44, Zc. 6
Categoria C6
Cl.11
Superficie catastale 13 mq
Rendita € 41,52
Piano T



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI , EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/1979 al 14/05/2008	***	Catasto Terreni Fg. 1078, Part. 1003, Zc. 6 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.160
Dal 11/12/1989 al 28/04/2008		Catasto Terreni Fg. 1078, Part. 1004 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1050
Dal 28/04/2008 al 29/07/2008		Catasto Terreni Fg. 1078, Part. 1004



Dal 14/05/2008 al 29/07/2008

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 1003
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 1.160

Dal 29/07/2008 al 18/03/2009

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3457
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 112

Dal 29/07/2008 al 14/07/2010

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3458
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 941

Dal 29/07/2008 al 11/01/2011

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3456
Qualità Seminativo
Superficie (ha are ca) 1.160

Dal 14/07/2010 al 11/01/2011

Catasto **Fabbricati**
Fg. 1078, Part. 3738, Zc. 6
Categoria EU
Superficie catastale 2.908 mq

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 14/07/2010 al 11/01/2011

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3458

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 14/07/2010 al 11/01/2011

Catasto **Terreni**
Fg. 1078, Part. 3738, Zc. 6
Superficie (ha are ca) 1.048 m2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 26/01/2011 al 08/03/2011

Catasto **Fabbricati**
Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 33, Zc. 6
Categoria C6
Cl.11
Superficie catastale 13 mq
Rendita € 41,52
Piano T Graffato 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 08/03/2011 al 26/09/2025

Catasto **Fabbricati**
Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 33, Zc. 6
Categoria C6
Cl.11
Superficie catastale 13 mq
Rendita € 41,52
Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, 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
	1078	3738	15	6	A7	5	4	84 mq	702,38 €	T-1-2	16

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La planimetria catastale dell'abitazione, che corrisponde al progetto approvato, non corrisponde allo stato dei luoghi a causa di modifiche attuate al piano terra, con la chiusura del piano pilotis per la realizzazione di un mini appartamento, mentre il progetto prevedeva tale piano aperto e separato dalle unità abitative confinanti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Cfr. visure, planimetrie ed estratto di mappa in allegati 3-4-5).

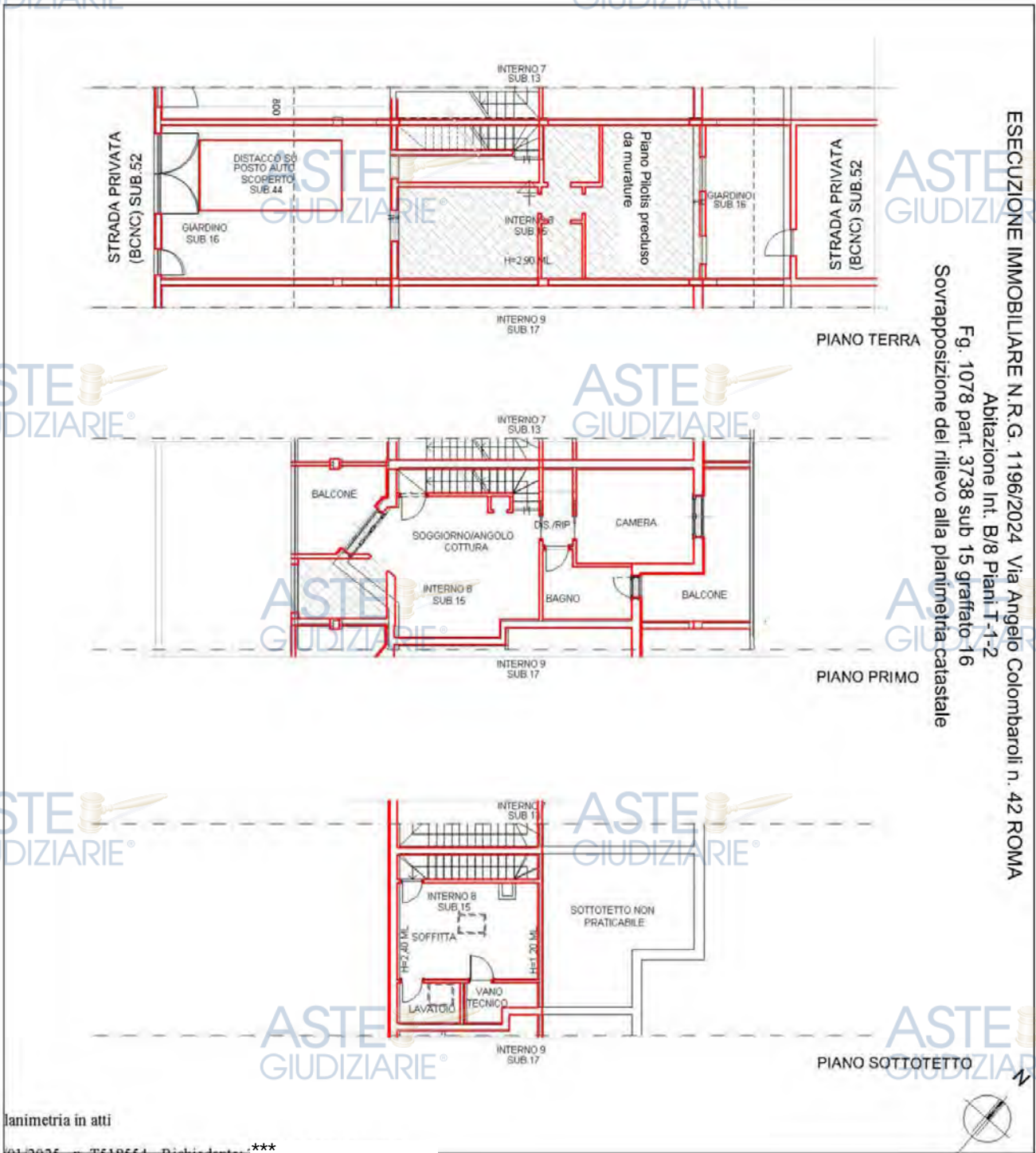
[illegible]

Ultima planimetria in atti

Data: 29/01/2025 - n. T518554 - Richiedente

data: 29/01/2023 - n. 1516234 - precedente *

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3738	44	6	C6	11		13 mq	41,52 €	T	

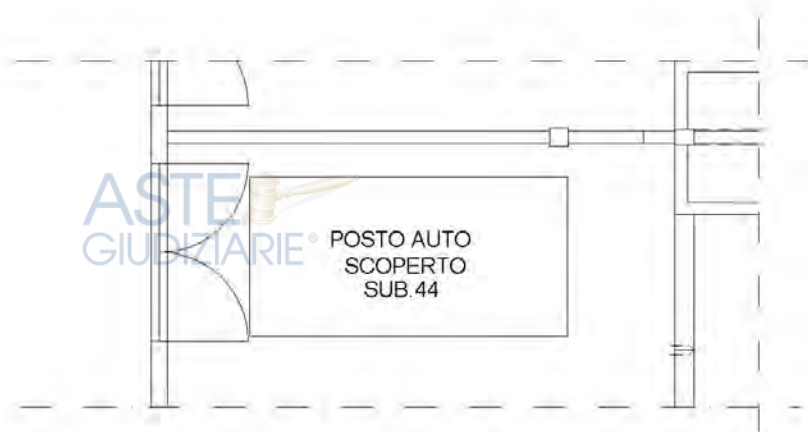
Corrispondenza catastale

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

(Cfr. visure, planimetrie ed estratto di mappa in allegati 3-4-5).

Da quanto osservato sui luoghi esiste corrispondenza del bene con la planimetria catastale in atti dal 26/01/2011 prot. n RM0106149.

Posto auto scoperto all'interno della corte/giardino



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3738	33	6	C6	11		13 mq	41,52 €	T	

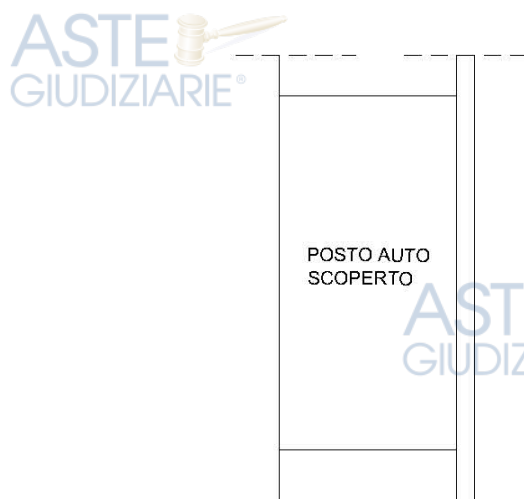
Corrispondenza catastale

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

(Cfr. visure, planimetrie ed estratto di mappa in allegati 3-4-5).

Da quanto osservato sui luoghi esiste corrispondenza del bene con la planimetria catastale in atti dal 20/01/2011 prot. n RM0106149.

Posto auto scoperto esterno accessibile da strada privata e da Via Angelo Colombaroli



PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42 , EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Si annota che per edificare ed ottenere i permessi a costruire, nel Piano di Zona "Stagni di Ostia", i proprietari delle aree del Comparto F1 - nel nostro caso la *** - hanno stipulato atto di convenzione

con il Comune di Roma, a rogito notaio Stefano Sammartano Rep. 23770 Raccolta 12831 del 18/03/2009, trascritto a Roma 1 il 20/03/2009 al n. di formalità 20537, "Convenzione tra i proprietari interessati ed il Comune di Roma per la Cessione di aree aventi destinazione pubblica in attuazione del COMPARTO F1 interno al Piano Particolareggiato di Variante di recupero urbanistico integrato con Edilizia Pubblica Residenziale (E.R.P.) denominato Stagni di Ostia" [...]

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3372 del 31 luglio 1978 e successiva deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 4777 dell'8 agosto 1983 è stata approvata la variante per il recupero urbanistico delle zone «0» costituite da nuclei edilizi sorti spontaneamente in difformità dalle previsioni di Piano Regolatore,

-che la legge n 10/77e il DPR 380/2001 stabiliscono le disposizioni in merito ai contributi dovuti per il rilascio del permesso di costruire, nonché per lo scomputo di tali contributi mediante la realizzazione, in tutto o in parte, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

-che con deliberazione consiliare n. 37 del 9 marzo 1998, modificata con deliberazione consiliare n. 25 del 07/02/2005 l'Amministrazione Comunale ha disciplinato le modalità e procedure per la presentazione di richieste di attuazione, a scomputo di oneri concessori, di opere pubbliche nei piani particolareggiati di zone « O » da parte di Associazioni qualificate di cittadini operanti sul territorio;

-che la *** è proprietaria dei terreni ubicati in Roma, località Stagni di Ostia della superficie complessiva di mq 6230 (catastali), che, come risulta dal frazionamento n. 335-1/2008 del

29/07/2008 in atti dal 29/07/2008 (prot. RM1001641), di cui l'Amministrazione ha preso atto con Deliberazione Dirigenziale del Dip. XVI-II U.O n° 143 del 13/10/2008, sono censiti al N.C.T., come di seguito elencati con l'indicazione delle rispettive destinazioni:

foglio 1078, part 3456 destinazione fondiaria estesa per are 10 e ca 48;
foglio 1078, part 3457 destinazione viabilità pubblica estesa per are 1 e ca 12;
foglio 1078, part 3458 destinazione fondiaria estesa per are 09 e ca 41;
foglio 1078, part 3459 destinazione viabilità pubblica estesa per are 01 e ca 09;
foglio 1078, part 3460 destinazione fondiaria estesa per are 09 e ca 19
foglio 1078, part 3461 destinazione viabilità pubblica estesa per are 01 e ca 21;
foglio 1078, part 3462 destinazione verde pubblico estesa per are 07 e ca 42;
foglio 1078, part 3463 destinazione parcheggio pubblico estesa per are 01 e ca 51
foglio 1078, part 3464 destinazione viabilità pubblica estesa per are 01 e ca 27
foglio 1078, part 3465 destinazione verde pubblico estesa per are 07 e ca 12;
foglio 1078, part 3466 destinazione parcheggio pubblico estesa per are 01 e ca 53;
foglio 1078, part 3467 destinazione viabilità pubblica estesa per are 01 e ca 15;
foglio 1078, part 3468 destinazione verde pubblico estesa per are 08 e ca 87;
foglio 1078, part 3469 destinazione viabilità pubblica estesa per are 00 e ca 93;

[...] tutti interni e rappresentanti il 100% dell'imponibile catastale del comparto F1 del Piano Particolareggiato di zona « 0 » denominato Stagni di Ostia approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 292 del giorno 11 marzo 2005,

- che in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, la società ***

con domanda acquisita al protocollo del Dipartimento XVI (ex XIX) del Comune di Roma con il n. 10516 del 25/06/2008 ha proposto un intervento finalizzato all'attuazione del comprensorio medesimo, -che, pertanto, i proprietari si sono impegnati, con scrittura privata autenticata dal notaio Massimo Forlini in data 30/09/2008 Rep. 45175 Racc. 12193 a cedere, senza corrispettivo alcuno, al Comune di Roma, le aree previste a destinazione pubblica già frazionate e censite al N.C.T. di Roma come in seguito elencate per un totale di mq 3322,

-che il Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento XVI -II (ex XIX) n° 143 del 13/10/2008 ha preso atto di detto impegno, autorizzando l'ulteriore iter procedimentale previsto dalla deliberazione Consiliare N. 25 del 07/02/2005. Che l'intervento prevede altresì l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle OO.UU. nonché al costo di costruzione e la cessione gratuita di aree aventi destinazione pubblica per la viabilità, per il verde, per i parcheggi e per i servizi, in conformità a quanto previsto per il «comprensorio e/o comparto soggetto a convenzione» dal Piano Particolareggiato;

-che fermi restando gli oneri relativi al costo di costruzione di cui all'art. 6 della L. 10/77 e s.m.i., per per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la società ***

dichiara, ai sensi degli art.li 5,7 ed 11 della Legge 10/77 e s.m.i., che è iscritta all'Associazione Consorzio Stagni di Ostia finalizzata alla esecuzione di opere di urbanizzazione a scomuto degli oneri concessori, rappresentata dal sig. *** e che pertanto gli oneri dovuti verranno corrisposti mediante versamento immediato del 30% dell'importo dovuto per oneri di urbanizzazione sul conto corrente vincolato dell'Associazione medesima e del rimanente 70% di tali oneri, direttamente all'Associazione al momento in cui questa ne faccia richiesta e comunque non oltre 24 mesi dalla data di emissione della polizza fideiussoria presentata per l'ottenimento del permesso di costruire.

[...]

TUTTO CIÒ PREMESSO

E da formare parte integrante e sostanziale del presente atto tra la *** e il Comune di Roma, entrambi come sopra rappresentati, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

La Convenzione ha per oggetto la cessione al Comune, nonché l'accettazione da parte del medesimo, delle aree aventi destinazione pubblica comprese nel comparto F1 soggetto a convenzione, ricadente nel Piano Particolareggiato di Variante di recupero urbanistico integrato con ***) denominato Stagni di Ostia.

ART 2

I sottoscritti proprietari comparenti, come sopra rappresentati, cedono, senza corrispettivo alcuno, al Comune di Roma le aree a destinazione pubblica, già frazionate e censite al N.C.T. come di seguito elencate, per complessivi mq 3322,

foglio 1078, particella 3457 mq 112, destinazione viabilità pubblica;
foglio 1078, particella 3459 mq 109, destinazione viabilità pubblica;
foglio 1078, particella 3461 mq 121, destinazione viabilità pubblica;
foglio 1078, particella 3168 mq 742, destinazione verde pubblico;
foglio 1078, particella 3463 mq 151, destinazione parcheggio pubblico;
foglio 1078, particella 3464 mq 127, destinazione viabilità pubblica;
foglio 1078, particella 3466 mq 153, destinazione parcheggio pubblico;
foglio 1078, particella 3465 mq 712, destinazione verde pubblico;
foglio 1078, particella 3467 mq 115, destinazione viabilità pubblica;
foglio 1078, particella 3468 mq 887, destinazione verde pubblico;
foglio 1078, particella 3469 mq 93, destinazione viabilità pubblica;

-come da accertamenti da me Notaio eseguiti le aree sopra elencate sono libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli. Inoltre si garantisce che sulle stesse non insistono occupazioni di cose o persone che possano portare pregiudizio all'esecuzione delle opere di interesse pubblico, né manufatti che siano in contrasto con le destinazioni urbanistiche;

-ai sensi dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte interessata alle cessioni di cui al presente atto, a mezzo del proprio rappresentante sopraindicato assumendone piena responsabilità nei confronti della parte cessionaria e di me Notaio: che in data 20 maggio 2008 è stato richiesto al Comune di Roma

il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto; che lo stesso Comune alla data odierna, non ha ancora rilasciato detto Certificato; che sono, dunque, decorsi i trenta giorni previsti dalla sopra citata legge; che il terreno ha la seguente destinazione:

- Viabilità pubblica;
- parcheggio pubblico;
- verde pubblico;

dichiarando inoltre che non sono intervenute successivamente alla richiesta del certificato suddetto modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 3

Il Comune di Roma, come sopra costituito, in attuazione di quanto previsto nel Piano Particolareggiato, dichiara di accettare, come accetta, le aree aventi destinazione pubblica che sono state cedute dai proprietari come sopra precisati ed indicate nel precedente articolo 2, senza corrispettivo alcuno, costituendo essa l'onere previsto dal piano particolareggiato

Il Comune potrà modificare le destinazioni d'uso delle aree adibite a servizi pubblici in base ad uno studio unitario sulle dotazioni degli stessi nell'ambito della zona omogenea cui appartiene il comprensorio in argomento.

ART. 4

La custodia e la vigilanza delle aree cedute sono a carico dei proprietari cedenti per la durata di 5 anni, al fine di evitare degrado ed occupazioni abusive. Il Comune può comunque richiedere in qualsiasi momento la consegna anticipata di dette aree.

Al momento della consegna dette aree devono risultare libere da manufatti, persone o cose che possono recare pregiudizio all'esecuzione di opere di interesse pubblico. Il proprietario cedente, ovvero chi ha detenuto la custodia, non può richiedere alcun compenso per eventuali migliorie apportate, anche autorizzate dal Comune. [...]

ART. 5

In conseguenza della cessione delle aree con destinazione pubblica interne al comparto F1 del piano particolareggiato di zona «O» denominato STAGNI DI OSTIA in conformità alle NTA del P.P. alla***

che rappresenta il 100% dell'imponibile catastale è concessa la cubatura residenziale per mc.

2827, secondo quanto previsto dalla tabella di Piano e come disposto nella Determinazione Dirigenziale di presa dell'atto di comprensorio.

Il relativo permesso di costruire dovrà essere richiesto presso il competente Dipartimento IX nei modi e con le procedure previsti dalla vigente normativa in materia.

ART.6 - CONTRIBUTO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La quota di contributo per le opere di edilizia ricomprese nell'intervento di cui trattasi, giusto art. 5 della legge n. 10/77 sarà determinata dal competente Dipartimento IX.

Resta inteso che con la presente convenzione la Società *** é obbligata ai sensi della legge n. 10/77, in sede di rilascio del permesso di costruire, oltre al costo di costruzione alla corresponsione del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora non siano state eseguite dai medesimi le opere di urbanizzazione a scomputo totale del contributo di cui all'art. 5 della legge 10/77 e s.m.i.

La presente convenzione dovrà essere debitamente registrata e trascritta, come per legge, a cura del notaio rogante. [...]

(Confronta copia del predetto documento è consultabile in allegato 8)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Confronta quanto scritto nel paragrafo precedente "PATTI" per il BENE 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

Confronta quanto scritto nel paragrafo precedente "PATTI" per il BENE 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

La porzione immobiliare staggita all'atto del sopralluogo era in normale stato d'uso, necessitando all'interno di opere di manutenzione ordinarie, quali tinteggiature e revisione porte interne; all'esterno nella porzione del giardino anteriore, oggi completamente pavimentato, si nota il cedimento della pavimentazione, dovuta presumibilmente alla carenza del sottostante massetto, verosimilmente mancante del supporto di rete metallica adeguata; nel giardino posteriore sono evidenti crepe e distacchi dell'intonaco delle murature divisorie e confinanti, dovute probabilmente al cedimento della fondazione che sostiene i muri divisorii tra le diverse abitazioni. Da recenti contatti telefonici avuti con la proprietà, la scrivente è venuta a conoscenza dell'esistenza di presumibili perdite derivanti dalla rottura dell'impianto idrico per cui la società ACEA ed i proprietari delle abitazioni hanno in corso verifiche per stabilire se i dissesti osservati derivino da perdite idriche.

Nel capitolo "STIMA" verranno applicati i coefficienti correttivi dovuti allo stato d'uso del bene

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

La porzione immobiliare staggita all'atto del sopralluogo necessitava di manutenzione relativa al diserbo dalle erbacce e rifacimento della pavimentazione in prossimità dell'ingresso all'abitazione.

Nella valutazione del villino si è applicato il coefficiente correttivo riguardante lo stato d'uso complessivo dell'immobile che include la corte in cui è anche il posto auto scoperto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

La porzione immobiliare staggita all'atto del sopralluogo era in normale stato d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

La scrivente, non avendo ricevuto alcuna documentazione dalla debitrice esecutata, ha consultato presso Agenzia delle Entrate Roma Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, il regolamento condominiale allegato al primo rogito di vendita, atto notaio Massimo Forlini del giorno 08/03/2011 Rep. 45919/12726 formalità 18602/2022. Il predetto detto regolamento all'ART. n 2 - Oggetto di proprietà comune cita:

- a) il suolo su cui sorgono gli edifici,
- b) le opere che costituiscono le recinzioni dell'intero complesso immobiliare "costruito sul limite perimetro catastale",
- c) il tratto di fognatura principale fino all'imbocco della fogna pubblica e la strada interna, con i relativi accessori ed impianto di illuminazione,
- d) le barriere automatiche poste agli ingressi delle strade private (ad esclusione degli interni 1 e interno 14 e dei posti auto scoperti.

ART. 3 - Cose comuni ai condomini di ciascun edificio-

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile dei condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- le fondazioni, i muri portanti, la struttura in cemento armato, le facciate ed i tetti di copertura, comprese le grondaie ed i discendenti.

I muri interni ed esterni che dividono gli appartamenti ed il giardino sono di proprietà comune dei proprietari confinanti in parti uguali.

Le finestre, i portici ed i giardini, sono di proprietà dei singoli condomini, con l'obbligo di effettuare la relativa manutenzione per mantenerli in perfetta uniformità di consistenza e di estetica.

Le colonne di scarico delle acque nere, gli impianti fotovoltaici ed i pannelli solari, sono di proprietà dei singoli condomini che se ne servono.

Le fognature orizzontali delle acque bianche e nere sono di proprietà del singolo condomino per il tratto di uso esclusivo fino al pozzetto in comune con altro, o altri condomini, da questo pozzetto in poi, ciascun tratto è di proprietà comune dei condomini che ne fanno uso.

Su tutte le aree di proprietà privata, attraversate da fognature e da impianti di qualsiasi natura, è costituita servitù di passaggio gratuita.

Gli impianti dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, del citofono e del telefono, sono di proprietà dei singoli condomini. [...]

La tabella millesimale di "Proprietà Generale", allegata al regolamento di condominio attribuisce all'interno 8 dell'edificio B una superficie virtuale di 63,97 e mm 73,46.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Confronta quanto scritto nel paragrafo precedente "PARTI COMUNI" per il BENE 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

Confronta quanto scritto nel paragrafo "PARTI COMUNI" per il BENE 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

La scrivente per verificare l'esistenza di vincolo di enfiteusi per la particella di terreno su cui insiste l'immobile pignorato, ha inviato richiesta di accertamento del vincolo all'Agenzia del Demanio, Direzione Roma Capitale, protocollo n. 72741/2025, ricevendo la seguente risposta (cfr. allegato 14): A seguito dell'istanza presentata al riguardo si comunica che, *"nonostante la particella in esame -sulla base delle sovrapposizioni cartografiche ad oggi effettuate- rientri nella più vasta area interessata dal diritto di enfiteusi di cui all'atto pubblico stipulato in data 14/01/1928 e registrato a Roma il 17/08/1928 all'Ufficio Atti Pubblici n 818 vol. 466, e nel materiale d'archivio a lungo consultato non sia stato reperito alcun atto di affrancazione del bene, la Scrivente sta chiedendo informazioni al Comune di Roma in merito alla presenza di gravami sui fogli 1078 e 1081, essendo gli stessi interessati, in parte, da uno specifico Piano Particolareggiato. Sarà cura di questo Ufficio fornire ulteriori dettagli al termine dell'istruttoria."*

Quindi, essendo pervenuta una risposta certa sull'esistenza all'attualità del vincolo enfiteutico, ma non vi è certezza che detto vincolo sia stato oggetto di affrancazione, si ritiene che nella stima si debba tenere presente l'eventuale gravame del vincolo.

Si attesta inoltre che letti gli atti di provenienza a nome *** formalità 39407/1968 € ***
*** formalità 36872/1968, terreni poi venduti alla *** . non si è trovata menzione specifica riferita a enfiteusi o canoni, ad eccezione di una dicitura generica *"[...] l'appezzamento viene trasferito con ogni diritto, azione, ragione, con ogni adiacenza, dipendenza, pertinenza ed accessorio, nonché servitù attive e passive, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova [...]"*.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Confronta quanto scritto nel paragrafo precedente "SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI" per il BENE 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

Confronta quanto scritto nel paragrafo "SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI" per il BENE 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Dalla relazione tecnica allegata alla DIA alternativa al permesso di costruire, protocollo 68316 del 16/10/2008, a firma dell'architetto Marina Patrizi, si legge che: l'unità quadrifamiliare di cui l'abitazione staggita è parte, è costituita da pilotis al piano terra, e quattro corpi residenziali al piano primo, abitazioni servite ciascuna da posto auto e giardino di pertinenza, tutte le unità residenziali hanno ingresso da strade interne private e hanno una copertura a falde.

Il piano pilotis è rialzato di un metro rispetto alla quota del terreno, il piano primo ha destinazione residenziale, il sottotetto è adibito a soffitta, lavatoio e vano tecnico, la cui copertura a tetto ha un'inclinazione minore/uguale di 35%.

I posti auto sono alla quota del terreno.

La struttura portante è costituita da fondazione su pali, pilastri e travi in cemento armato, le coperture a falda sono realizzate in parte in cemento armato con rivestimento in coppi alla romana, e altre in legno con tessitura di travi e travetti sovrapposti, rivestiti da tavolato e finitura sovrapposta di coppi alla romana.

Le tamponature esterne sono in laterizi finite ad intonaco e per migliorare l'inerzia termica sono rivestite con sistema a "cappotto" (cfr. atti riguardanti documenti rilevanti esaminati nel fascicolo edilizio del progetto 51768/2008, in allegato 11).

Gli infissi sono in alluminio con finitura tipo legno e doppi vetri, protetti da inferriate preverniciate, apribili con serratura e persiane o serrande.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura, le pareti sono semplicemente tinteggiate.

Viste dell'angolo cottura della camera da letto e della cameretta



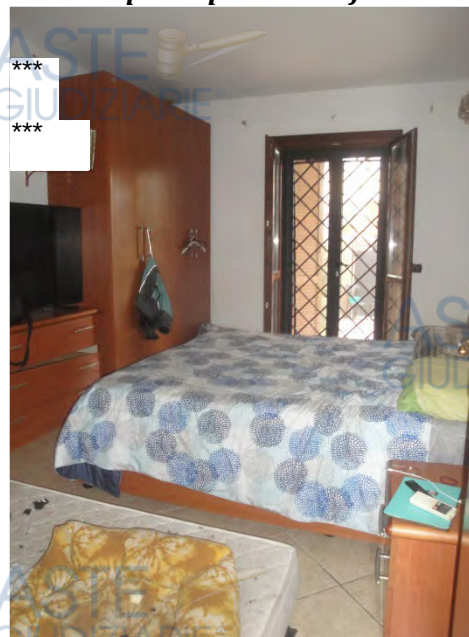
L'abitazione secondo il progetto approvato doveva essere dotata di pannello fotovoltaico e solare, tuttavia secondo quanto riferito dalla debitrice detti impianti non sono mai stati in funzione. Attualmente l'interno 8 fruisce d'impianto elettrico collegato al citofono esterno, impianto di riscaldamento con caldaia a gas Ariston e split per il raffrescamento, la soffitta non ha radiatore ma è installato uno split per riscaldamento ed il raffrescamento.

Nella relazione tecnica si dichiara inoltre che, in relazione alla legge 13/1989, riguardante i requisiti di

accessibilità, visitabilità e adattabilità delle unità immobiliari, le abitazioni prevedono un accesso in piano, rampe prive di gradino e servo scala per dare "idonei accessi alla singola unità immobiliare". Da quanto osservato all'atto del sopralluogo la scrivente conclude che: il percorso di accesso esterno non ha rampa unica, ma rampa e tre gradini, inoltre non è posto in opera il servoscala per l'accesso all'abitazione posta al primo piano, pertanto non è rispettato un requisito previsto dalla legge 13/1989, infatti la "visitabilità" richiede che sia garantito un percorso privo di barriere per accedere agli spazi di soggiorno e a un servizio igienico di ogni unità immobiliare, tale da permettere l'autonomia anche a persone con ridotte capacità motorie.

Al piano terra, denominato "piano pilotis", completamente chiuso da murature, è stato realizzato un mini appartamento con medesime finiture dell'abitazione, si annota tuttavia che le opere realizzate sono abusive e andranno demolite e ripristinati i luoghi così come previsti dal progetto approvato, pur se la demolizione delle murature laterali a confine con le abitazioni limitrofe è di complessa realizzazione poiché il previsto piano "pilotis aperto" non è più esistente in alcuna delle abitazioni confinanti e limitrofe.

Viste del piano pilotis trasformato in mini appartamento con camera servizio e zona pranzo AK

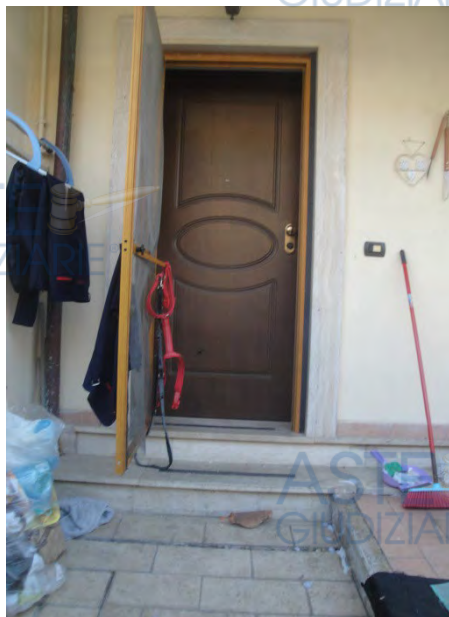


Viste esterne



Vista dell'ingresso al villino





BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Dalla relazione tecnica allegata alla DIA alternativa al permesso di costruire, protocollo 68316 del 16/10/2008, a firma dell'architetto Marina Patrizi, si legge che: l'unità quadrifamiliare di cui l'abitazione staggita è parte, è costituita da pilotis al piano terra, e quattro corpi residenziali al piano primo, abitazioni servite ciascuna da posto auto e giardino di pertinenza, tutte le unità residenziali hanno ingresso da strade interne private e hanno una copertura a falde.

Il posto auto è all'interno della corte che, secondo il progetto approvato era destinata anche a giardino, oggi l'intera superficie è pavimentata con mattonelle tipo gres di due colori a indicare la posizione del posto auto, e si nota un cedimento della pavimentazione probabilmente non posata su idoneo massetto rinforzato.

Si accede al posto auto tramite cancello carrabile.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI , EDIFICIO B, PIANO T

Dalla relazione tecnica allegata alla DIA alternativa al permesso di costruire, protocollo 68316 del 16/10/2008, a firma dell'architetto Marina Patrizi, si legge che: l'unità quadrifamiliare di cui l'abitazione staggita è parte, è costituita da pilotis al piano terra, e quattro corpi residenziali al piano primo, abitazioni servite ciascuna da posto auto e giardino di pertinenza, tutte le unità residenziali hanno ingresso da strade interne private e hanno una copertura a falde.

Il posto auto è posto nell'area formata da una risegga delle murature di recinzione del villino quadrifamiliare, la pavimentazione è costituita dall'asfalto stradale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

L'immobile è occupato dalla Signora***, debitrice esecutata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

L'immobile è occupato dalla Signora***, debitrice esecutata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

L'immobile è occupato dalla Signora***, debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/2008 al 29/07/2009	***	Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1032			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo	15/04/2008	44996	12046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/05/2008	55396	30300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2008 al 26/01/2011	***	Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo Notaio in Roma	28/04/2008	45009	12059
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/05/2008	64664	36237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/05/2008 al ***
29/07/2008

Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1036			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
FORLINI MASSIMO ede ROMA (RM)	12/05/2008	45021	12070

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	20/05/2008	64667	36240

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/05/2008 al
26/01/2011

Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1003			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
FORLINI Massimo	14/05/2008	45024	12072

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	20/05/2008		36240

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/07/2008 al ***
26/01/2011

Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1005			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
FORLINI Massimo Notaio in Roma	03/07/2008	45094	12129

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	28/07/2008	95408	54868

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/07/2010 al
14/07/2010

Atto di trasformazione società			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
FORLINI Massimo Notaio in Roma	14/07/2010	45760	12645

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	19/07/2010	89545	51461

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2011 al 10/09/2025	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo Notaio in Roma	08/03/2011	45922	12765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/04/2011	36199	22082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 08/03/2011 al 10/09/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo Notaio in Roma	08/03/2011	45922	12765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/04/2011	36199	22082
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è consultabile in allegato 7

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/2008 al 29/07/2009	***	Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1032			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo	15/04/2008	44996	12046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 28/04/2008 al 26/01/2011		Roma 1	02/05/2008	55396	30300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1004			
Dal 12/05/2008 al 29/07/2008	***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo Notaio in Roma	28/04/2008	45009	12059
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/05/2008	64664	36237
Dal 14/05/2008 al 26/01/2011		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1036			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/05/2008 al 26/01/2011		FORLINI MASSIMO Sede ROMA (RM)	12/05/2008	45021	12070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/05/2008	64667	36240
		Registrazione			
Dal 14/05/2008 al 26/01/2011		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1003			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo	14/05/2008	45024	12072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Roma	20/05/2008	36240
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 03/07/2008 al 26/01/2011 ***	Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1005		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	FORLINI Massimo Notaio in Roma	03/07/2008	45094
			12129
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Roma 1	28/07/2008	95408
			54868
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 14/07/2010 al 14/07/2010	Atto di trasformazione società		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	FORLINI Massimo Notaio in Roma	14/07/2010	45760
			12645
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Roma 1	19/07/2010	89545
			51461
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 08/03/2011 al 10/09/2025 ***	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	FORLINI Massimo Notaio in Roma	08/03/2011	45922
			12765
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Roma 1	05/04/2011	36199
			22082
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 08/03/2011 al	Compravendita		

10/09/2025

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
FORLINI Massimo Notaio in Roma	08/03/2011	45922	12765
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	05/04/2011	36199	22082
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/2008 al 29/07/2009	***	Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1032			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo	15/04/2008	44996	12046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/05/2008	55396	30300
Dal 28/04/2008 al 26/01/2011		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo Notaio in Roma	28/04/2008	45009	12059
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/05/2008	64664	36237
		Registrazione			

Dal 12/05/2008 al 29/07/2008	***	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1036			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/05/2008 al 26/01/2011	***	FORLINI MASSIMO Sede ROMA (RM)	12/05/2008	45021	12070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/05/2008	64667	36240
Dal 03/07/2008 al 26/01/2011	***	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1003			
Dal 14/07/2010 al 14/07/2010	***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo	14/05/2008	45024	12072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 03/07/2008 al 26/01/2011	***	Roma	20/05/2008		36240
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2008 al 26/01/2011	***	Compravendita terreno FG. 1078 PART. 1005			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo Notaio in Roma	03/07/2008	45094	12129
		Trascrizione			
Dal 14/07/2010 al 14/07/2010	***	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/07/2008	95408	54868
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2010 al 14/07/2010	***				
		Atto di trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo Notaio in Roma	14/07/2010	45760	12645

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/07/2010	89545	51461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2011 al 10/09/2025	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo Notaio in Roma	08/03/2011	45922	12765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 08/03/2011 al 10/09/2025		Roma 1	05/04/2011	36199	22082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo Notaio in Roma	08/03/2011	45922	12765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/04/2011	36199	22082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORLINI Massimo Notaio in Roma	08/03/2011	45922	12765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/04/2011	36199	22082
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 29/11/2024

Reg. gen. 146006 - Reg. part. 108483

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI di Siena SPA

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 29/11/2024

Reg. gen. 146006 - Reg. part. 108483

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI di Siena SPA

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 29/11/2024

Reg. gen. 146006 - Reg. part. 108483

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI di Siena SPA

NORMATIVA URBANISTICA

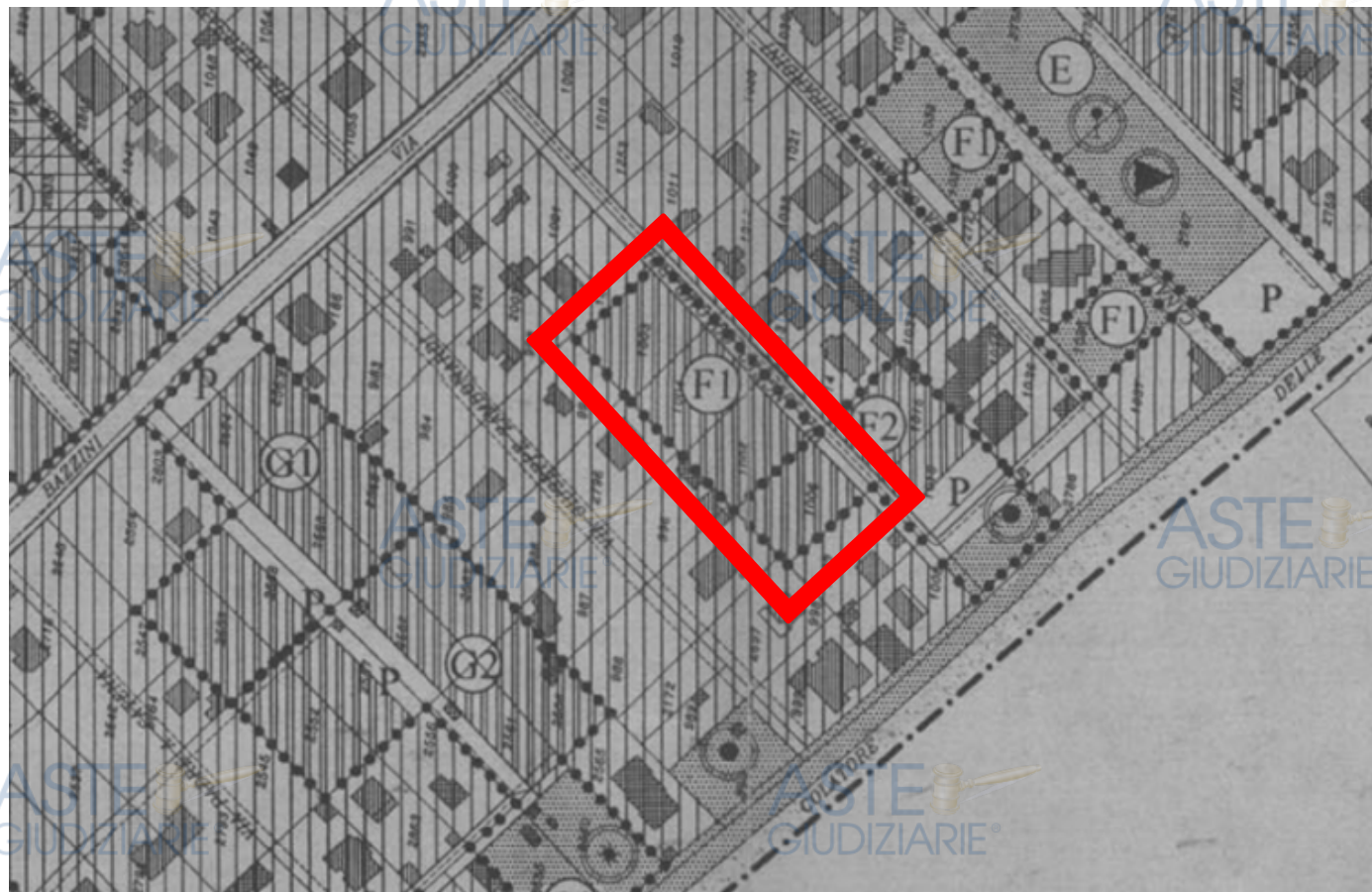
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

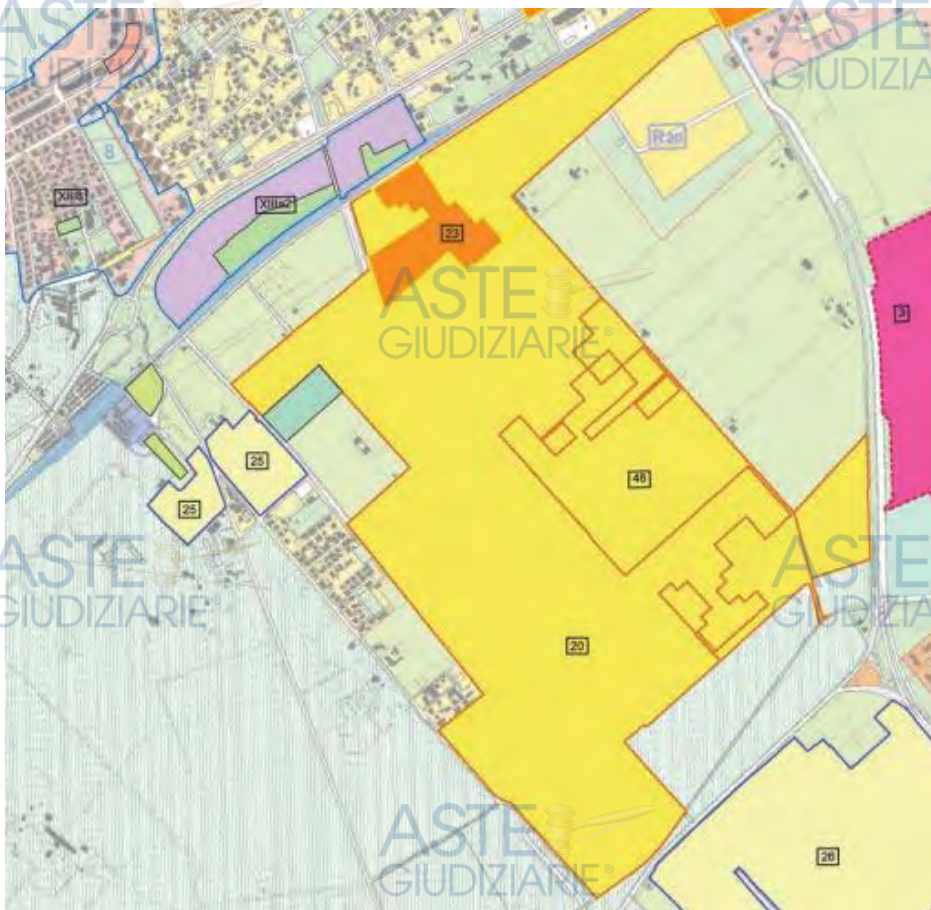
Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1078, con il numero di particella 3738, secondo Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Latitudine: 41,7523 - Longitudine: 12,3157 località Stagni di Ostia

COMPONENTE: sistema insediativo - Città della trasformazione - con ambito a Pianificazione Particolareggiata definita:

la particella 3738 al foglio 1078 ricade nel Piano particolareggiato "P.P. di Recupero delle Zone O", attuativo del P.R.G. del Comune di Roma, piano approvato con D.C.C. n. 182 del 13.11.2000 e successive modifiche ed integrazioni, relativo alla variante di P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo della zona denominata "STAGNI DI OSTIA" che identifica l'area all'interno del Comprensorio soggetto a Convenzione denominato F1;

Stralcio del Piano di Zona STAGNI DI OSTIA





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rete Ecologica – nessuna prescrizione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Si rende noto inoltre che l'area denominata Stagni di Ostia, oggetto del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.A.I, e la trasposizione cartografica del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) sull'elaborato prescrittivo di PRG

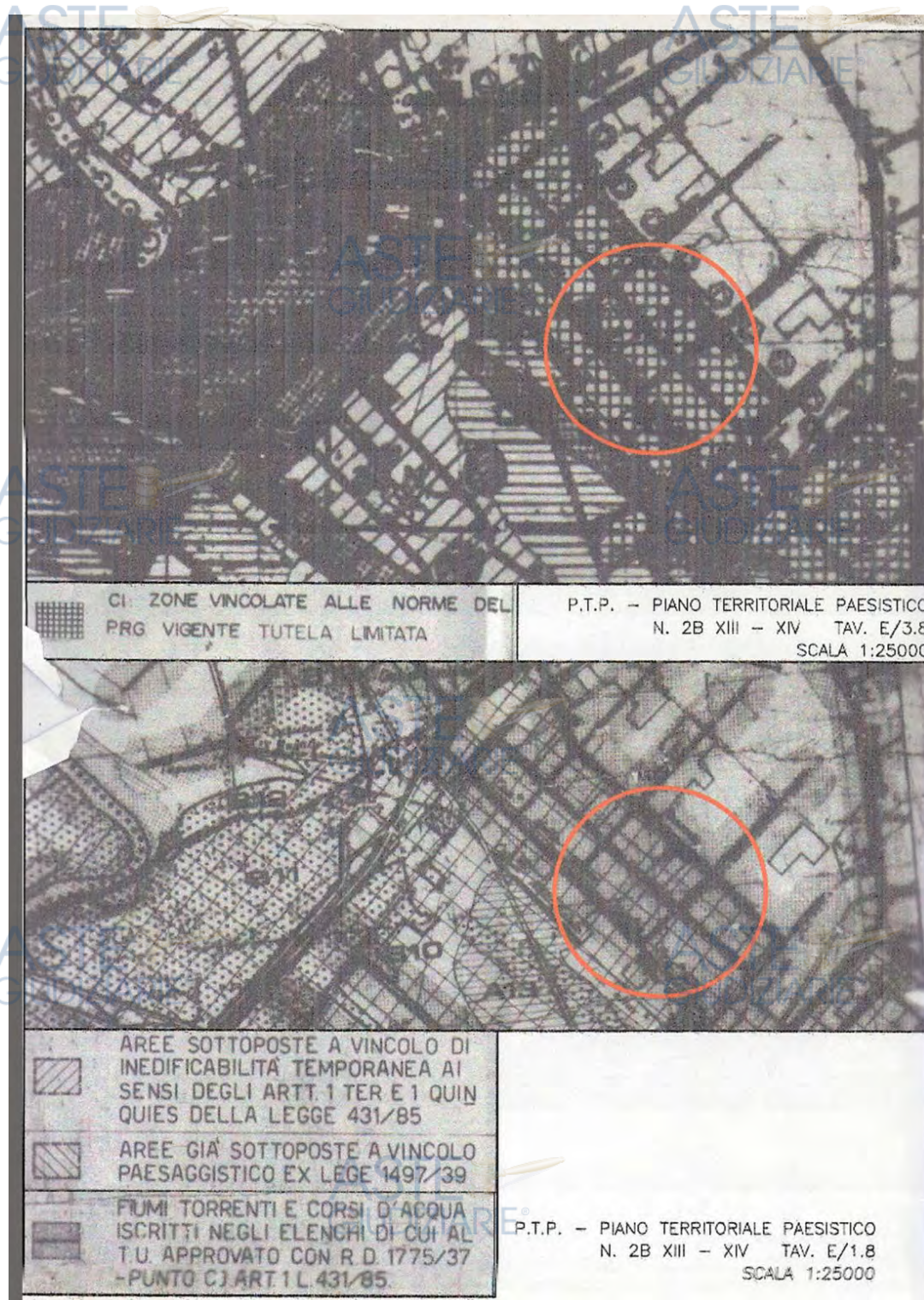
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"Sistemi e Regole", scala 1:10.000 - Individuazione delle modifiche ed integrazioni, TAVOLA 23*, individua gli edifici al foglio 1078, con il numero di particella 3738, all'interno delle Fasce a Rischio Idraulico del reticolo secondario minore (Rete canali di Bonifica dell'agro romano) segnalate da campitura rossa delle Zone a rischio R4, **ovvero la sigla R4 significa che l'area in cui è costruito il villino quadrifamiliare è classificata a rischio molto elevato di alluvioni e piene, a causa degli effetti indotti dal superamento dei livelli critici nei corsi d'acqua, nel nostro caso canali di bonifica dell'area denominata "Stagni di Ostia".**



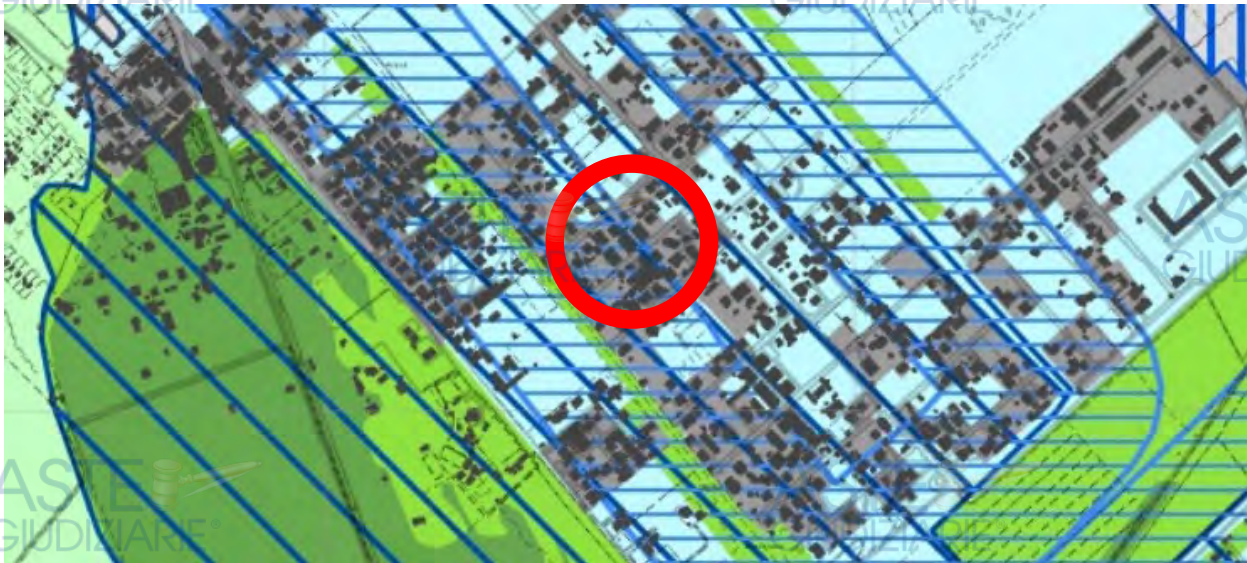
- ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004 l'area è gravata da vincolo paesistico ed altresì compresa nel perimetro del P.T.P., ambito territoriale N. 2 B, Circoscrizione XIII (attualmente Municipio X) di Roma, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2269 del 28/04/1987: dall'elaborato grafico l'area ricade in zona "C1" Zone vincolate alle norme della vigente tutela limitata: dall'elaborato grafico E/1.8 l'area ricade in zona sottoposta a vincolo di inedificabilità temporanea ai sensi degli art. 1 ter e 1 quinquies della legge 431/85 decaduto con il P.P. VIGENTE, e al punto C) Art. 1 L. 431/85 torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con R.D. 1775/37.



Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nella: PTPR TAVOLA A 24_386

- Sistema del Paesaggio Naturale Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.
- Sistema del Paesaggio Insediativo, paesaggio degli insediamenti Urbani, paesaggio degli insediamenti in evoluzione, aree di visuale.

PTPR TAVOLA A 24_386



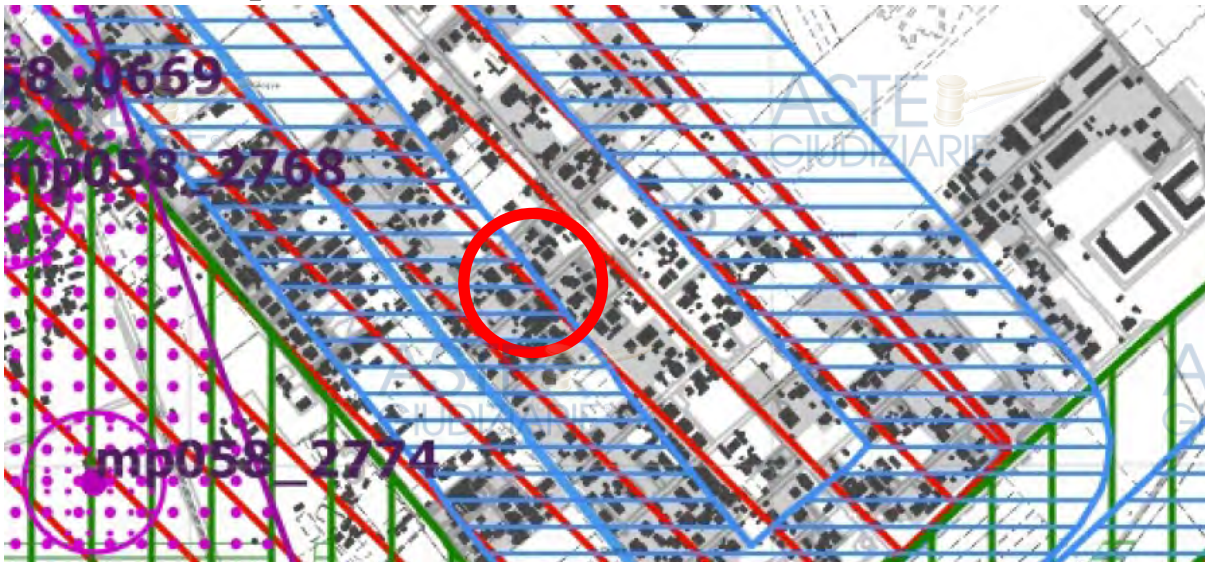
PTPR TAVOLA B 24_386

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs 42/2004):_ (cd 058_001)_ lett. c) e d) beni d'insieme vaste località. con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione.

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE: (c058_001)c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua. Art. 36.

Aree urbanizzate del PTPR.

PTPR TAVOLA B 24_386



PTPR TAVOLA C 24_386_

Beni del Patrimonio Naturale: SCHEMA DEL Piano Regionale dei Parchi Areali (art. 46 L.R. 29/1997 D.G.R. 11746/1993, D.G.R. 1100/2002

Beni del Patrimonio Culturale: tessuto urbano.

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.Lgs. 42/2004): Aree a connotazione specifica, parchi archeologici e culturali

(art. 31 ter L.R. 24/1998

PTPR TAVOLA C 24_386_



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Confronta quanto scritto nel paragrafo precedente "NORMATIVA URBANISTICA" per il BENE 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

Confronta quanto scritto nel paragrafo "NORMATIVA URBANISTICA" per il BENE 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42 , EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

L'area su cui sorge l'immobile è gravata da enfiteusi (cfr. allegato 14). L'immobile non risulta agibile.

Il progetto per cui si è chiesta l'approvazione con DIA alternativa al permesso di costruire, presentata con domanda protocollo N. 51768 del 31/07/2008 (cfr. documentazione in allegato n. 11) prevedeva la realizzazione di due edifici pentafamiliari e un edificio quadrifamiliare, in località Stagni di Ostia -Via Angelo Colombaroli e Via G. Ghirardini- su terreno di proprietà della ^{***}, appezzamento ricadente all'interno del nucleo edilizio abusivo di recupero "Stagni di Ostia", all'interno del Piano di Zona Stagni di Ostia, nel comprensorio F1 soggetto a Convenzione. Si precisa che Le zone "O" sono aree urbanistiche della periferia romana, individuate e perimetrate a partire dal 1979, che negli anni settanta conobbero uno sviluppo urbanistico incontrollato e abusivo con conseguenti gravi carenze infrastrutturali. Nella seconda metà del decennio l'amministrazione comunale, con l'obiettivo di recuperare e bonificare lo sviluppo incontrollato della città, ha iniziato un piano di risanamento, infrastrutturale e in parte socio-amministrativo per ciascuna zona, costruendo strutture fognarie, strade, illuminazione, rete di gas metano e scuole, sanando edifici abusivi e

cercando di bloccare un'ulteriore espansione edilizia.

L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva, come predetto, è parte del comprensorio F1, individuata nell'edificio quadrifamiliare "B", tra gli edifici distinti rispettivamente dalla lettera "A" e dalla lettera "C".

Il progetto, successivamente alla presentazione di nuovi tipi Protocollo 34748 del 25/05/2009, risulta approvato con permesso n. 745 protocollo 69192 del 28/10/2009 (cfr. documentazione in allegato 11).

Ai fini del rilascio del permesso di costruire sono stati trascritti a favore del Comune di Roma due atti d'obbligo edilizi per vincolo del lotto, vincolo delle superfici destinate a parcheggio, giardino e messa a dimora di alberature, vincolo delle destinazioni d'uso del piano sottotetto al servizio dell'edificio, vincolo del portico, balconi e piano pilotis, a rogito Notaio Stefano Sammartano del 08/07/2009 Rep. 24657/13574 del 17/07/2009 Formalità n. 49772 e successivo atto d'obbligo edilizio, in rettifica del precedente, a rogito Notaio Stefano Sammartano del 02/09/2009 Rep. n. 24934/13823 trascritto il 07/09/2009 Formalità n. 66218. Dalla lettura dell'atto d'obbligo edilizio di rettifica vengono come di seguito riportati i motivi della rettifica:

[...] - che per mero errore materiale l'identificazione catastale del terreno indicato nella premessa e in detto atto meglio descritto non era quello sopra indicato;

- che per mero errore materiale le planimetrie allegate sotto la lettera "A" non erano quelle sopra citate;

- che per mero errore materiale la metratura che la società si è impegnata a vincolare non era quella indicata nella lettera "A" del suddetto atto;

- che i tre alberi già esistenti in realtà non ci sono mai stati e pertanto la società non s'impegna a mantenerli;

- che ora la società ^{1,***} nelle vesti del suo legale rappresentante intende con il predetto atto far risultare l'esatta identificazione catastale, le esatte planimetrie da allegare nonché l'esatta metratura da vincolare, di cui all'atto autenticato nelle firme del Notaio Stefano Sammartano di Nettuno in data 8 luglio 2009 rep. n. 24657/13574 debitamente registrato e trascritto e precisamente:

premesso che la società ^{***} " è proprietaria come da accertamento eseguito di un terreno sito in Comune di Roma, Ostia Antica, località Stagni di Ostia, della superficie di mq 6230, distinto in catasto al foglio 1078, particelle 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, che ha presentato in data 31 luglio 2008 n. 51768 di protocollo:

A) un progetto per la costruzione di due edifici pentafamiliari ed un edificio quadrifamiliare sul terreno stesso.

Che detta società con atto a rogito del Notaio Stefano Sammartano di Nettuno in data 18 marzo 2009 rep. n. 23770/12831 ha ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale una superficie di mq 3322 distinta al nuovo Catasto Terreni al foglio n. 1078, particelle 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469; 3457, 3459, 3461,

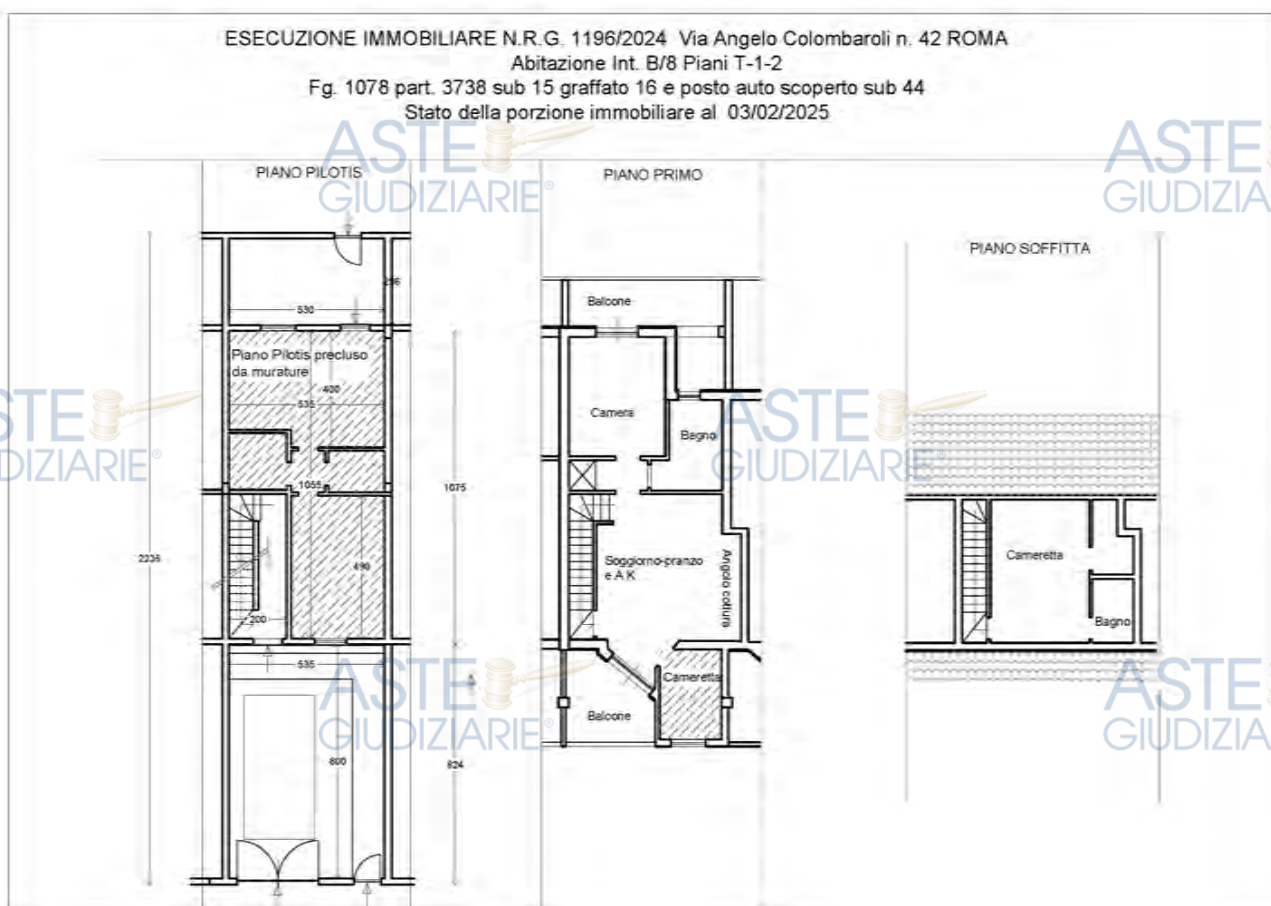
- che il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un atto mediante il quale la società ^{***} si obbliga a vincolare l'area occorrente di mq 2908 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalle planimetrie allegate conformi al progetto approvato e costituenti parte integrante del presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale e debitamente sottoscritti a norma di legge.

Che a seguito di accertamenti eseguiti l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. Desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, con il presente atto per sé, suoi eredi ed aventi causa, si impegna a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 2908 di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalle planimetrie allegate conformi al progetto approvato e costituenti parte integrante del presente atto.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli Uffici Registri Immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza benestare del Comune di Roma. [...] (Cfr. atti d'obbligo edilizi in allegato 9A e 9B).

Infine la scrivente ha effettuato una ricerca, tramite il portale SIPRE del Comune di Roma, verificando che non risulta rilasciato il documento di agibilità, ha comunque presentato richiesta per acquisire la documentazione depositata con domanda di accesso agli atti Protocollo QI 183846 del 12/09/2025, ma ad oggi la richiesta non è evasa, quindi si può affermare che l'immobile non risulta agibile, pur se la ^{***} . ha

presentato domanda per il rilascio del documento con numero di protocollo QI/2011/10631 del 10 febbraio 2011 (cfr. domanda di accesso agli atti in allegato 12).



A seguito del sopralluogo effettuato in data 03/12/2024, alla presenza del custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, dei rilievi eseguiti e del riscontro attuato verificando i documenti presenti nel fascicolo di progetto e gli atti d'obbligo edilizi, visionati presso l'Archivio Edilizio di Roma (cfr. copia della documentazione del progetto in allegato n. 11) la scrivente afferma che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato, così come non vi è corrispondenza tra l'esistente e la planimetria catastale depositata in catasto in data 26/01/2011 prot. RM0106149.

Le difformità riscontrate sono: chiusura del piano pilotis mediante realizzazione di muratura e realizzazione di un mini appartamento, modifica del vano scala, pavimentazione non permeabile delle aree di corte destinate a giardino; modifica del piano primo attuata con l'accorpamento di una porzione del balcone, affacciato sul giardino anteriore (sud ovest) e creazione di una cameretta; al piano soffitta, ora adibito a camera da letto, realizzazione di un bagno al posto del lavatoio con messa in opera di sanitari, wc, bidet e doccia.

Le nuove opere realizzate non sono state dichiarate, risultano pertanto abusive e non sono condonabili in relazione alle norme tecniche vigenti ed in particolare perché l'immobile ricade all'interno delle Fasce a Rischio Idraulico del reticolo secondario minore (Rete dei canali di Bonifica dell'agro romano) segnalate da campitura rossa delle Zone a rischio R4, per cui il piano terra deve rimanere aperto.

Sono quindi da ripristinare i luoghi secondo il progetto approvato e di conseguenza sono da demolire le murature che precludono l'intero piano pilotis, così come è da ripristinare la superficie del balcone al piano primo, demolendo la muratura realizzata, smontando la finestra e riportando le superfici allo stato originario; al piano soffitta si dovranno eliminare il piatto doccia e il bidet.

Il costo presumibile delle predette opere di demolizione e ripristino si quantifica in euro 10.000,00, mentre il costo della SCIA di ripristino da presentare presso il Municipio X sede di Ostia Lido si quantifica in euro

1.500,00, oneri dovuti per la pratica amministrativa e 3.500,00 per il compenso dovuto al professionista incaricato per seguire le opere di ripristino.

Totale complessivo oneri euro 15.000,00.

Si annota infine che nel corso della visura del progetto approvato si è rintracciata all'interno del fascicolo edilizio una richiesta della Polizia, reparto Edilizia, di Roma Capitale riguardante una denuncia querela per "presunti abusi edilizi" in Via Colombaroli 32 (edificio parte del complesso costruito ***

***, nella richiesta, del 10 dicembre 2013, si chiedeva la documentazione completa relativa al Permesso di costruire 754 del 28/10/2009 prot. 69192 (cfr. allegato n. 13) la sottoscritta ha inoltrato pec sia alla Polizia reparto Edilizia Roma Capitale, senza ricevere alcuna risposta, e successivamente all'Ufficio Tecnico RM X (accesso agli atti CO/2025/127372 del 18/09/2025, repertorio n. 12647 del 18/09/2025) relativamente alla chiusura del piano pilotis in difformità dal progetto approvato per l'immobile in Via Angelo Colombaroli n. 42 Roma int. 8, costruito nel 2010, dalla ***., ricevendo la seguente risposta negativa: "Mancato reperimento documentazione richiesta -si informa che è stata effettuata una ricerca nel nostro GED per indirizzo e nominativo indicati con esito negativo. In assenza di protocollo con data, non è possibile effettuare ricerca approfondita" (cfr. risposta pervenuta in allegato 13).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

L'area su cui sorge l'immobile è gravata da enfiteusi (cfr. allegato 14). L'immobile non risulta agibile.

Il progetto per cui si è chiesta l'approvazione con DIA alternativa al permesso di costruire, presentata con domanda protocollo N. 51768 del 31/07/2008 (cfr. documentazione in allegato n. 11) prevedeva la realizzazione di due edifici pentafamiliari e un edificio quadrifamiliare, in località Stagni di Ostia -Via Angelo Colombaroli e Via G. Ghirardini- su terreno di proprietà della *** appezzamento ricadente all'interno del nucleo edilizio abusivo di recupero "Stagni di Ostia" e del Piano di Zona Stagni di Ostia, nel comprensorio F1 soggetto a Convenzione.

Il progetto, successivamente alla presentazione di "Nuovi Tipi" protocollo 34748 del 25/05/2009, fu approvato con permesso di costruire n. 745 protocollo 69192 del 28/10/2009.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03/12/2024, alla presenza del custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, dei rilievi eseguiti e del riscontro attuato verificando i documenti presenti nel fascicolo di progetto e gli atti d'obbligo edilizi, visionati presso l'Archivio Edilizio di Roma (cfr. copia della documentazione del progetto in allegato n. 11) la scrivente afferma che per quanto attiene il posto auto vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato, ad eccezione della finitura della pavimentazione, che doveva essere di tipo permeabile e la superficie a contorno del posto auto doveva essere tenuta a giardino.

Vista della corte e del posto auto interno



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

L'area su cui sorge l'immobile è gravata da enfiteusi (cfr. allegato 14). L'immobile non risulta agibile.

Il progetto per cui si è chiesta l'approvazione con DIA alternativa al permesso di costruire, presentata con domanda protocollo N. 51768 del 31/07/2008 (cfr. documentazione in allegato 11) prevedeva la realizzazione di due edifici pentafamiliari e un edificio quadrifamiliare, in località Stagni di Ostia -Via Angelo Colombaroli e Via G. Ghirardini- su terreno di proprietà della *** l, appezzamento ricadente all'interno del nucleo edilizio abusivo di recupero "Stagni di Ostia" e del Piano di Zona Stagni di Ostia, nel comprensorio F1 soggetto a Convenzione.

Il progetto, successivamente alla presentazione di "Nuovi Tipi" protocollo 34748 del 25/05/2009, fu approvato con permesso di costruire n. 745 protocollo 69192 del 28/10/2009.

Vista del posto auto esterno su via Colombaroli



A seguito del sopralluogo effettuato in data 03/12/2024, alla presenza del custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, dei rilievi eseguiti e del riscontro attuato verificando i documenti presenti nel fascicolo di progetto e gli atti d'obbligo edilizi, visionati presso l'Archivio Edilizio di Roma (cfr. copia della documentazione del progetto in allegato 11) la scrivente afferma che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato, così come vi è corrispondenza tra l'esistente e la planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42 , EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Letto il regolamento di condominio parzialmente citato nel capitolo "PARTI COMUNI" ad eccezione di quanto riportato, non si evince l'esistenza di ulteriori vincoli condominiali. La scrivente pur avendo richiesto alla debitrice eseguita quali siano gli oneri da corrispondere per la gestione condominiale non ha ricevuto



informazioni, né si è potuto conoscere il nome dell'amministratore del condominio.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Confronta quanto scritto nel paragrafo precedente "PARTI COMUNI" per il BENE 1.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI, EDIFICIO B, PIANO T

Confronta quanto scritto nel paragrafo "PARTI COMUNI" per il BENE 1.



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., localizzabile tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido. La conformazione urbanistica del territorio è caratterizzata prevalentemente da strutture abitative mono - plurifamiliari di due piani, realizzate su frammentarie aree private (da 800 a 2000 mq) frutto di lottizzazioni da cui deriva anche il tessuto viario del quartiere, articolato per lo più in brevi tratti di strade chiuse a partire dalle preesistenti strade interpoderali, risalenti alle aree agricole bonificate, oggi principali vie di scorrimento quali: Via Federico Bazzini, Via Giuseppe Micali, Via Agostino Chigi e Via del Fosso di Dragoncello. La zona è inserita quale zona "O" Stagni di Ostia, di recupero della periferia romana, soggetta a rischio idrico elevato, che negli anni settanta conobbe uno sviluppo urbanistico incontrollato e abusivo con conseguenti gravi carenze infrastrutturali, pertanto l'Amministrazione comunale, con l'obiettivo di riunificare la città, ha iniziato un piano di risanamento, edilizio e socio-amministrativo per ciascuna zona, costruendovi strutture fognarie, migliorando le sedi stradali esistenti, illuminazione, rete di gas metano, sanando edifici abusivi e cercando di bloccare un'ulteriore espansione edilizia incontrollata. L'area è infatti ancora caratterizzata da insediamenti spontanei, realizzati abusivamente intorno agli anni 70, successivamente condonati, da complessi residenziali approvati e realizzati intorno agli anni 2000 e villini plurifamiliari ancora in via di costruzione. Il complesso edilizio di Via Colombaroli, di cui la porzione staggita è parte, è collegata alla Via Cristoforo Colombo e alla Via Ostiense tramite le vicine strade: Via Bazzini, Via Chigi, Via del Canale della Lingua, Via del Fosso di Dragoncello e Via di Castel Fusano. I mezzi pubblici di superficie, fatta eccezione per la ferrovia Lido Centro che si trova a circa 1,5 chilometri dall'abitazione, sono limitati e i servizi di quartiere sono scarsi; nelle vicinanze si possono rintracciare due farmacie, mentre per servizi sanitari, a Ostia Lido, è presente il Presidio Ospedaliero Giovan Battista Grassi, per uffici postali si deve far riferimento a Ostia oppure al quartiere di Casal Palocco. Il fabbricato B in cui è collocato l'interno 8, di Via Angelo Colombaroli 42 - immobile pignorato - è un fabbricato con tipologia individuabile nel "villino a schiera plurifamiliare", così come definito anche nel progetto approvato. La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, come predetto, è collocata nell'edificio B, distinta con l'interno 8, sviluppata su tre livelli: piano terra, primo e secondo, ove il piano terra, secondo il progetto approvato aveva le seguenti destinazioni: giardino con posto auto accessibile dalla strada; piano pilotis, delimitato da pilastri e muretti divisorii a confine con le abitazioni limitrofe (interni 7 e 9), livello di piano rialzato di un metro rispetto al piano stradale; vano scala di accesso al piano primo - piano destinato ad abitazione -; piano secondo, destinato a soffitta con lavatoio e vano tecnico; sottotetto non praticabile. All'atto del sopralluogo si è riscontrato che il piano pilotis è completamente precluso da murature, mediante le quali si è realizzato un mini appartamento, con vano letto, cucina, bagno, ripostiglio e un piccolo cortile di pertinenza; il primo piano destinato ad abitazione, distribuito con soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi, una cameretta con ingresso dal soggiorno, ottenuta con l'accorpamento di una porzione del balcone, mentre la soffitta è divenuta una camera con modifica del lavatoio che è attualmente un bagno con wc bidet e doccia, rimane invariato il vano tecnico. Al piano terra, nell'area destinata a giardino si trova anche il posto macchina con accesso da cancello carrabile (vedi descrizione del BENE 2) e autonomo rispetto al cancelletto pedonale distinto dal numero 8 che corrisponde all'interno dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 15, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 16 Valore di stima del bene: € 134.500,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del

cespite nella periferia sud di Roma -località Stagni di Ostia- prossima al Lido di Ostia, soggetta a rischio idrico elevato, non collegata con linee dirette al centro di Roma, la presenza nell'intorno di attività commerciali e servizi primari reperibili prevalentemente a Ostia e non nelle immediate vicinanze, inoltre la prossimità di ampi spazi verdi e parchi, quali la tenuta di Castel Fusano, la pineta e le spiagge di Ostia Lido. Si è valutata la situazione urbanistico-edilizia del bene, non conforme al progetto approvato e con opere di demolizione e ripristino da attuare, la superficie, la collocazione della villetta distribuita su tre piani (T-1-2) di cui solo il secondo è residenziale, inoltre raggiungibile solo dal vano scala che non è dotato di servoscala, le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali e le peculiarità intrinseche del bene, lo stato d'uso, tali da influire sull'appetibilità commerciale dell'immobile. Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale.

L'indagine di mercato svolta ha evidenziato, all'attualità e nella Località Stagni di Ostia numerose proposte di vendita di villini prevalentemente plurifamiliari, con giardino, su più piani, con superficie tra gli 85 ed i 130 mq commerciali con superficie residenziale distribuita su due piani, alcune offerte prevedono il piano terra aperto o occupato dal box auto, mentre la superficie residenziale è posta al primo piano. Attraverso l'analisi delle offerte reperibili nei siti on line, si sono rintracciati due avvisi di vendita di villini plurifamiliari e paragonabili per superficie e caratteristiche (cfr. allegato n. 14) che vengono di seguito riportati come "valori di riferimento":

VALORE DI RIFERIMENTO 1 -

1 A) il primo riguardante l'offerta di vendita di una porzione di villino a schiera di nuova costruzione in via Carlo Lavigerie, di mq commerciali 130 - 100 mq calpestabili-, su tre livelli, piano terra aperto, con giardino, piano primo con quattro locali e due bagni, riscaldamento autonomo a metano. Offerta di vendita euro 163.000,00 mq commerciali 100, costo unitario euro/mq 1.6300,00.

1 B) Seconda proposta Villino a schiera Ostia antica, villino su tre livelli 110 mq in via Caiolo, l'immobile in ottime condizioni è composto da piano rialzato con luminoso salone angolo cottura bagno con doccia. Accesso diretto al giardino privato sia frontale che sul retro, piano primo mansardato con camera da letto matrimoniale, bagno. Piano parzialmente interrato con ingresso indipendente, ampio salone con angolo cottura, camera da letto e bagno. Posto auto scoperto di proprietà. Offerta di vendita euro 179.000,00 Mq commerciali 110,00, costo unitario euro/mq 1.627,00

Il COSTO MEDIATO delle offerte di vendita di immobili con caratteristiche simili al bene staggito, si individua quindi in

$(\text{euro/mq } 1.630,00 + \text{euro/mq } 1627,00)/2 = \text{euro/mq } 1.628,00$

La scrivente ritiene di decurtare il costo medio, come sopra computato, in considerazione delle trattative che intercorrono tra il venditore e l'acquirente, pertanto $\text{euro } 1.628,00 \times 0,97 = \text{euro/mq } 1.580,00$ (Approssimato per eccesso).

Di seguito si riportano i valori pubblicati da Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari e dal Borsino Immobiliare.it Roma

Valore di riferimento 2: Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari che pubblica i valori OMI del 2 semestre 202A per la fascia Suburbana/STAGNI DI OSTIA-LONGARINA codice zona E92, microzona 233, con tipologia di immobili residenziali che per la tipologia di Ville e Villini, in normale stato d'uso, pubblica un valore minimo di euro/mq 2.150,00 ed un valore max di euro/mq 3.000,00 con un costo medio di euro/mq 2.570,00.

Valore di riferimento 3: Borsino Immobiliare.it Roma che pubblica per la medesima zona di Stagni di Ostia Via Federico Bazzini, per immobili residenziali, nella tipologia di Ville e Villini, con stato di manutenzione normale, espone un valore minimo di euro/mq 1.863,00 ed un valore max di euro/mq 2.864,00 con un costo medio di euro/mq 2.363,00.

La scrivente ritiene di prendere quale valore di riferimento i valori minimi pubblicati come sopra

esposti e di mediarli, pertanto (VAL. RIF. 2 euro/mq 2.150,00 + VAL. RIF. 3 euro/mq 1.863,00)/2 = euro/mq 2.006,00

La media tra i valori medi computati è pertanto la seguente = (VAL. RIF. 1 euro/mq 1.580,00 + VAL. MEDIO 2+3 euro/mq 2.006,00)/2 = euro/mq 1.793,00 che si ritiene il più probabile valore di mercato per un villino plurifamiliare nella località Stagni di Ostia, tuttavia per ottenere la stima dell'immobile staggito, come descritto, edificato nel 2009 e considerandone le peculiarità positive e negative descritte, si ritiene di applicare al predetto valore alcuni coefficienti correttivi relativi alla peculiarità del bene staggito: I coefficienti che si ritiene di applicare sono i seguenti: - coefficiente di età qualità e stato dell'immobile, viste le problematiche emerse ovvero dovute al cedimento della pavimentazione della corte anteriore e ai cedimenti delle murature perimetrali della corte posteriore, 0,85; - coefficiente di piano 1° e relativo all'assenza del servoscala, 0,95; - coefficiente dello stato degli impianti, 0,95; - coefficiente di luminosità, edificio protetto da muratura di recinzione, affacciato su corte o giardini di pertinenza con buona esposizione e soleggiamento per l'intera giornata, coefficiente 1,03, Quindi, moltiplicando il valore del metro quadrato sopra determinato di euro/mq 1.800,00 x (0,85 x 0,95 x 0,95 x 1,03) = euro/mq 1.793,00 x 0,79013 = euro/mq 1420,00 (approssimato per eccesso) Pertanto, secondo tutto quanto descritto, il valore del villino in Via Angelo Colombaroli n. 42 nella configurazione planimetrica corrispondente alla pianta catastale del 2011, abitazione sviluppata da piano pilotis abusivamente precluso, giardino su due fronti, vano scala di accesso al primo piano con soggiorno aperto su angolo cottura, cameretta abusiva, disimpegno, camera da letto con bagno e due balconi, soffitta con lavatoio e vano tecnico, che sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq 94,75 x €/mq 1.420,00 = euro 134.500,00 Al valore di stima come sopra determinato, sono tuttavia da applicare ancora le decurtazioni di seguito individuate e applicate all'intero lotto di vendita

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., localizzabile tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido. Il posto auto scoperto, distinto dal subalterno 44 della particella 3738 è parte del fabbricato B/8 di Via Angelo Colombaroli 42, collocato all'interno dell'area della corte destinata parzialmente a giardino, si accede al posto auto dal civico b/8 tramite cancello carrabile e cancello pedonale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 44, Zc. 6, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 6.500,00

La scrivente per giungere alla stima del posto auto scoperto all'interno della corte del villino, stima il valore del bene valutandolo al 33% del valore di stima dell'abitazione, quindi euro/mq 1.420,00 x 33% = euro/mq 468,00 e confrontando tale stima con i valori pubblicati dal Borsino Immobiliare.it Roma, che pubblica per la medesima zona di Stagni di Ostia Via Federico Bazzini, per immobili residenziali, nella tipologia di posti auto scoperti, con stato di manutenzione normale, un valore minimo di euro/mq 428,00 ed un valore max di euro/mq 625,00 con un costo medio di euro/mq 527,00. Si precisa che Agenzia delle Entrate OMI non pubblica, per la zona Stagni di Ostia, alcuna stima per posti auto scoperti. Mediando il valore minimo pubblicato dal Borsino Immobiliare.it, pari a euro/mq 428,00, con il valore stabilito in euro/mq 468,00, si ottiene la stima unitaria del metro quadrato in euro/mq 448,00 che si approssima per eccesso a euro/mq 500,00.

Pertanto, secondo tutto quanto descritto, il valore del posto auto scoperto in Via Angelo Colombaroli n. 42 interno B/8, distinto dal subalterno 44 particella 3738 al foglio 1078, nella configurazione planimetrica corrispondente alla pianta catastale del 2011, che sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq 13 si valuta come di seguito:

mq 13 x €/mq 500,00 = euro 6.500,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI , edificio B, piano T

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., localizzabile tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido. La conformazione urbanistica del territorio è caratterizzata prevalentemente da strutture abitative mono - plurifamiliari di massimo due piani, realizzate su frammentarie aree private (da 800 a 2000 mq) frutto di lottizzazioni da cui deriva anche il tessuto viario del quartiere articolato per lo più in brevi tratti di strade chiuse a partire dalle preesistenti strade interpoderali delle aree agricole bonificate, oggi principali vie di scorrimento quali: Via Federico Bazzini, Via Giuseppe Micali, Via Agostino Chigi e Via del Fosso di Dragoncello. Il posto auto distinto dal subalterno 33 è parte del fabbricato B di Via Angelo Colombaroli 42, collocato sulla detta via e nell'area di pertinenza del villino quadrifamiliare distinto dalla lettera B/8, tuttavia esterno alle mura di recinzione del fabbricato, in area formata dalla risega della muratura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 33, Zc. 6, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 5.850,00

La scrivente per giungere alla stima del posto auto scoperto, all'esterno del villino, su Via Angelo Colombaroli, stima il valore del bene così come determinato per il posto auto scoperto subalterno 33 (euro/mq 500,00), tuttavia decurtando tale valore di una percentuale pari al 10% in quanto il bene è all'esterno del villino e non direttamente collegato all'unità immobiliare.

Quindi euro/mq 500,00 x 0,90 = euro/mq 450,00.

Pertanto, secondo tutto quanto predetto, il valore del posto auto scoperto in Via Angelo Colombaroli n. 42 distinto dal subalterno 33, particella 3738 al foglio 1078, nella configurazione planimetrica corrispondente alla pianta catastale del 2011, che sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq 13 si valuta come di seguito:

mq 13 x €/mq 450,00 = euro 5.850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42 , edificio B, interno 8, piano T-1-2	94,75 mq	1.420,00 €/mq	€ 134.545,00	100,00%	€ 134.500,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI , edificio B, piano T	13,00 mq	450,00 €/mq	€ 5.850,00	100,00%	€ 5.850,00
Valore di stima:					€ 146.850,00

Valore di stima, esclusi i deprezzamenti di seguito descritti e computati, euro 146.850,00.

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica dovuti al ripristino del piano pilotis	15.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Realizzazione di servo scala per accessibilità all'abitazione	4.000,00	€
Particella di terreno gravata da vincolo enfiteutico di cui non vi è notizia dell'avvenuta affrancazione (riscatto)	4	%

Valore finale di stima: € 100.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 07/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

- 1) Fotografie dell'unità immobiliare A7 al Foglio 1078 particella 3738, subalterno 15 graffato 16 C6 al Foglio 1078 particella 3738, subalterno 44, C6 al Foglio 1078 particella 3738, subalterno 33 .
- 2) Verbale di immissione in possesso.
- 3) Visure Storiche delle unità immobiliari al immobiliare A7 al Foglio 1078 particella 3738, subalterno 15 graffato 16, C6 al Foglio 1078 particella 3738, subalterno 44, C6 al Foglio 1078 particella 3738, subalterno 33,
- 4) Estratto di mappa del Foglio 1078 particella 3738 ed elaborati planimetrici.
- 5) Planimetria catastale A7 al Foglio 1078 particella 3738, subalterno 15 graffato 16 C6 al Foglio 1078 particella 3738, subalterno 44, C6 al Foglio 1078 particella 3738, subalterno 33.
- 6) Planimetria catastale dell'abitazione A7 sub 15 con sovrapposizione del rilievo eseguito, rilievo sovrapposto alla planimetria di progetto, planimetria del progetto approvato e planimetria dello stato attuale.
- 7) Atto di provenienza a rogito notaio Massimo Forlini del 08/032011 Rep. 45922/12765 Formalità 22082/2011.

8) Convenzione a rogito notaio Stefano Sammartano Rep. 23770 Raccolta 12831 del 18/03/2009, trascritto a Roma 1 il 20/03/2009 al n. di formalità 20537, Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito.

9)A_ Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio di rettifica a rogito notaio Stefano Sammartano rep. 24657/13574 del 08/07/2009 Formalità 49772/2009; 9B_ Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio di rettifica a rogito notaio Stefano Sammartano rep. 24934/13823 del 02/09/2009 Formalità 66218/2009.

10) Licenza edilizia permesso n. 745 protocollo 69192 del 28/10/2009.

11) Richiesta di accesso agli atti protocollata al n. 120280/2025 visura progetto 51768/2008 e documentazione pervenuta.

12) Richiesta di accesso agli atti protocollo 183846/2025, certificato di agibilità richiesto al Comune di Roma in data 10 febbraio 2011 protocollo QI/2011/10631: documentazione non pervenuta.

13) Richiesta di accesso agli atti Ufficio Tecnico Municipio Roma X, protocollo CO/2025/127372 del 18/09/2025, e risposta negativa pervenuta.

14) Richiesta di accertamento di esistenza vincolo enfiteutico inviata a mezzo pec a Ufficio del Demanio Roma Capitale e risposta pervenuta.

15) Visure ipotecaria su nominativo*** e su particelle immobiliari, atto notarile Forlini Massimo repertorio 45919/12762 del 08/03/2011 a cui è allegato il regolamento di condominio.

16) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma, offerta di vendita.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T-1-2

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., localizzabile tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido. La conformazione urbanistica del territorio è caratterizzata prevalentemente da strutture abitative mono - plurifamiliari di due piani, realizzate su frammentarie aree private (da 800 a 2000 mq) frutto di lottizzazioni da cui deriva anche il tessuto viario del quartiere, articolato per lo più in brevi tratti di strade chiuse a partire dalle preesistenti strade interpoderali, risalenti alle aree agricole bonificate, oggi principali vie di scorrimento quali: Via Federico Bazzini, Via Giuseppe Micali, Via Agostino Chigi e Via del Fosso di Dragoncello. La zona è inserita quale zona "O" Stagni di Ostia, di recupero della periferia romana, soggetta a rischio idrico elevato, che negli anni settanta conobbe uno sviluppo urbanistico incontrollato e abusivo con conseguenti gravi carenze infrastrutturali, pertanto l'Amministrazione comunale, con l'obiettivo di riunificare la città, ha iniziato un piano di risanamento, edilizio e socio-amministrativo per ciascuna zona, costruendovi strutture fognarie, migliorando le sedi stradali esistenti, illuminazione, rete di gas metano, sanando edifici abusivi e cercando di bloccare un'ulteriore espansione edilizia incontrollata. L'area è infatti ancora caratterizzata da insediamenti spontanei, realizzati abusivamente intorno agli anni 70, successivamente condonati, da complessi residenziali approvati e realizzati intorno agli anni 2000 e villini plurifamiliari ancora in via di costruzione. Il complesso edilizio di Via Colombaroli, di cui la porzione staggita è parte, è collegata alla Via Cristoforo Colombo e alla Via Ostiense tramite le vicine strade: Via Bazzini, Via Chigi, Via del Canale della Lingua, Via del Fosso di Dragoncello e Via di Castel Fusano. I mezzi pubblici di superficie, fatta eccezione per la ferrovia Lido Centro che si trova a circa 1,5 chilometri dall'abitazione, sono limitati e i servizi di quartiere sono scarsi; nelle vicinanze si possono rintracciare due farmacie, mentre per servizi sanitari, a Ostia Lido, è presente il Presidio Ospedaliero Giovan Battista Grassi, per uffici postali si deve far riferimento a Ostia oppure al quartiere di Casal Palocco. Il fabbricato B in cui è collocato l'interno 8, di Via Angelo Colombaroli 42 - immobile pignorato - è un fabbricato con tipologia individuabile nel "villino a schiera plurifamiliare", così come definito anche nel progetto approvato. La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, come predetto, è collocata nell'edificio B, distinta con l'interno 8, sviluppata su tre livelli: piano terra, primo e secondo, ove il piano terra, secondo il progetto approvato aveva le seguenti destinazioni: giardino con posto auto accessibile dalla strada; piano pilotis, delimitato da pilastri e muretti divisorii a confine con le abitazioni limitrofe (interni 7 e 9), livello di piano rialzato di un metro rispetto al piano stradale; vano scala di accesso al piano primo - piano destinato ad abitazione -; piano secondo, destinato a soffitta con lavatoio e vano tecnico; sottotetto non praticabile. All'atto del sopralluogo si è riscontrato che il piano pilotis è completamente precluso da murature, mediante le quali si è realizzato un mini appartamento, con vano letto, cucina, bagno, ripostiglio e un piccolo cortile di pertinenza; il primo piano destinato ad abitazione, distribuito con soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi, una cameretta con ingresso dal soggiorno, ottenuta con l'accorpamento di una porzione del balcone, mentre la soffitta è divenuta una camera con modifica del lavatoio che è attualmente un bagno con wc bidet e doccia, rimane invariato il vano tecnico. Al piano terra, nell'area destinata a giardino si trova anche il posto macchina con accesso da cancello carrabile (vedi descrizione del BENE 2) e autonomo rispetto al cancelletto pedonale distinto dal numero 8 che corrisponde all'interno dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 15, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 16

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di

Roma Territorio, al foglio 1078, con il numero di particella 3738, secondo Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Latitudine: 41,7523 - Longitudine: 12,3157 località Stagni di Ostia COMPONENTE: sistema insediativo - Città della trasformazione - con ambito a Pianificazione Particolareggiata definita, - che la particella 3738 al foglio 1078 ricade nel Piano particolareggiato "P.P. di Recupero delle Zone O", attuativo del P.R.G. del Comune di Roma, piano approvato con D.C.C. n. 182 del 13.11.2000 e successive modifiche ed integrazioni, relativo alla variante di P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo della zona denominata "STAGNI DI OSTIA" che identifica l'area all'interno del Comprensorio soggetto a Convenzione denominato F1; Si rende noto inoltre che l'area denominata Stagni di Ostia, oggetto del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.A.I. e la trasposizione cartografica del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) sull'elaborato prescrittivo di PRG "Sistemi e Regole", scala 1:10.000 - Individuazione delle modifiche ed integrazioni, TAVOLA 23*, individua gli edifici al foglio 1078, con il numero di particella 3738, all'interno delle Fasce a Rischio Idraulico del reticolo secondario minore (Rete canali di Bonifica dell'agro romano) segnalate da campitura rossa delle Zone a rischio R4, ovvero la sigla R4 significa che l'area in cui è costruito il villino quadrifamiliare è classificata a rischio molto elevato di alluvioni e piene, a causa degli effetti indotti dal superamento dei livelli critici nei corsi d'acqua, nel nostro caso canali di bonifica dell'area denominata "Stagni di Ostia", - ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004 l'area è gravata da vincolo paesistico ed altresì compresa nel perimetro del P.T.P., ambito territoriale N. 2 B, Circoscrizione XIII (attualmente Mun. X) di Roma, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2269 del 28/04/1987: dall'elaborato grafico l'area ricade in zona "C1" Zone vincolate alle norme della vigente tutela limitata: dall'elaborato grafico E/1.8 l'area ricade in zona sottoposta a vincolo di inedificabilità temporanea ai sensi degli art. 1 ter e 1 quinquies della legge 431/85 decaduto con il P.P. VIGENTE, e al punto C) Art. 1 L. 431/85 torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con R.D. 1775/37. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nella: PTPR TAVOLA A 24_386 - Sistema del Paesaggio Naturale Coste marine, lacuali e corsi d'acqua. - Sistema del Paesaggio Insediativo, paesaggio degli insediamenti Urbani, paesaggio degli insediamenti in evoluzione, aree di visuale. PTPR TAVOLA B 24_386 Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs 42/2004):_ (cd 058_001)_ lett. c) e d) beni d'insieme vaste località. con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione. RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE: (c058_001)c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua. Art. 36. Aree urbanizzate del PTPR. PTPR TAVOLA C 24_386_ Beni del Patrimonio Naturale: SCHEMA DEL Piano Regionale dei Parchi Areali (art. 46 L.R. 29/1997 D.G.R. 11746/1993, D.G.R. 1100/2002 Beni del Patrimonio Culturale: tessuto urbano. Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.Lgs. 42/2004): Aree a connotazione specifica, parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998 Si rende noto inoltre che l'area denominata Stagni di Ostia è oggetto del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.A.I. pertanto la trasposizione cartografica del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) sull'elaborato prescrittivo di PRG "Sistemi e Regole", scala 1:10.000 - Individuazione delle modifiche ed integrazioni, TAVOLA 23* gli edifici individuati al foglio 1078, con il numero di particella 3738 sono all'interno delle Fasce a Rischio Idraulico del reticolo secondario minore (Rete canali di Bonifica dell'agro romano) Zone a rischio R4

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., localizzabile tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido. Il posto

auto scoperto, distinto dal subalterno 44 della particella 3738 è parte del fabbricato B/8 di Via Angelo Colombaroli 42, collocato all'interno dell'area della corte destinata parzialmente a giardino, si accede al posto auto dal civico b/8 tramite cancello carrabile e cancello pedonale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 44, Zc. 6, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Confronta quanto scritto nel paragrafo precedente "NORMATIVA URBANISTICA" per il BENE 1.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI, edificio B, piano T
La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., soggetta a rischio idrico elevato, localizzabile tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido. La conformazione urbanistica del territorio è caratterizzata prevalentemente da strutture abitative mono - plurifamiliari di massimo due piani, realizzate su frammentarie aree private (da 800 a 2000 mq) frutto di lottizzazioni da cui deriva anche il tessuto viario del quartiere articolato per lo più in brevi tratti di strade chiuse a partire dalle preesistenti strade interpoderali delle aree agricole bonificate, oggi principali vie di scorrimento quali: Via Federico Bazzini, Via Giuseppe Micali, Via Agostino Chigi e Via del Fosso di Dragoncello. Il posto auto distinto dal subalterno 33 è parte del fabbricato B di Via Angelo Colombaroli 42, collocato sulla detta via e nell'area di pertinenza del villino quadrifamiliare distinto dalla lettera B/8, tuttavia esterno alle mura di recinzione del fabbricato, in area formata dalla risega della muratura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 33, Zc. 6, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1078, con il numero di particella 3738, secondo Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Latitudine: 41,7523 - Longitudine: 12,3157 località Stagni di Ostia COMPONENTE: sistema insediativo - Città della trasformazione - con ambito a Pianificazione Particolareggiata definita, - che le particelle 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3464, 3463, 3462, 3467, 3466, 3469, 3468, ricadono nel Piano particolareggiato "P.P. di Recupero delle Zone O", attuativo del P.R.G. del Comune di Roma, piano approvato con D.C.C. n. 182 del 13.11.2000 e successive modifiche ed integrazioni, relativo alla variante di P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo della zona denominata "STAGNI DI OSTIA" che identifica l'area all'interno del Comprensorio soggetto a Convenzione denominato F1; Si rende noto inoltre che l'area denominata Stagni di Ostia, oggetto del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.A.I. e la trasposizione cartografica del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) sull'elaborato prescrittivo di PRG "Sistemi e Regole", scala 1:10.000 - Individuazione delle modifiche ed integrazioni, TAVOLA 23*, gli edifici individuati al foglio 1078, con il numero di particella 3738, sono all'interno delle Fasce a Rischio Idraulico del reticolo secondario minore (Rete canali di Bonifica dell'agro romano) segnalate da campitura rossa delle Zone a rischio R4, ovvero la sigla R4 significa che l'area in cui è costruito il villino quadrifamiliare è classificata a rischio molto elevato di alluvioni e piene, a causa degli effetti indotti dal superamento dei livelli critici nei corsi d'acqua, nel nostro caso canali di bonifica dell'area denominata "Stagni di Ostia", - ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004 l'area è gravata da vincolo paesistico ed altresì compresa nel perimetro del P.T.P., ambito territoriale N. 2 B, Circoscrizione XIII (attualmente Mun. X) di Roma, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2269 del 28/04/1987: dall'elaborato grafico l'area ricade in zona "C1" Zone vincolate alle norme della vigente tutela limitata; dall'elaborato grafico E/1.8 l'area ricade in zona sottoposta a vincolo di inedificabilità temporanea ai sensi degli art. 1 ter e 1 quinquies della legge 431/85 decaduto con il P.P. VIGENTE, e al punto C) Art. 1 L. 431/85 torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con R.D. 1775/37. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nella: PTPR TAVOLA A

24_386 - Sistema del Paesaggio Naturale Coste marine, lacuali e corsi d'acqua. - Sistema del Paesaggio Insediativo, paesaggio degli insediamenti Urbani, paesaggio degli insediamenti in evoluzione, aree di visuale. PTPR TAVOLA B 24_386 Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs 42/2004):_ (cd 058_001)_ lett. c) e d) beni d'insieme vaste località. con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione. RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE: (c058_001)c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua. Art. 36. Aree urbanizzate del PTPR. PTPR TAVOLA C 24_386_ Beni del Patrimonio Naturale: SCHEMA DEL Piano Regionale dei Parchi Areali (art. 46 L.R. 29/1997 D.G.R. 11746/1993, D.G.R. 1100/2002 Beni del Patrimonio Culturale: tessuto urbano. Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.Lgs. 42/2004): Aree a connotazione specifica, parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998 Si rende noto inoltre che l'area denominata Stagni di Ostia è oggetto del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.A.I. pertanto la trasposizione cartografica del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) sull'elaborato prescrittivo di PRG "Sistemi e Regole", scala 1:10.000 - Individuazione delle modifiche ed integrazioni, TAVOLA 23* gli edifici individuati al foglio 1078, con il numero di particella 3738 sono all'interno delle Fasce a Rischio Idraulico del reticolo secondario minore (Rete canali di Bonifica dell'agro romano) Zone a rischio R4

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1196/2024 DEL R.G.E.

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

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42 , edificio B, interno 8, piano T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 15, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 16	Superficie	94,75 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare staggita all'atto del sopralluogo era in normale stato d'uso, necessitando all'interno di opere di manutenzione ordinarie, quali tinteggiature e revisione porte interne; all'esterno nella porzione del giardino anteriore, oggi completamente pavimentato, si nota il cedimento della pavimentazione, dovuta presumibilmente alla carenza del sottostante massetto, verosimilmente mancante del supporto di rete metallica adeguata; nel giardino posteriore sono evidenti crepe e distacchi dell'intonaco delle murature divisorie e confinanti, dovute probabilmente al cedimento della fondazione che sostiene i muri divisorii tra le diverse abitazioni. Da recenti contatti telefonici avuti con la proprietà, la scrivente è venuta a conoscenza dell'esistenza di presumibili perdite derivanti dalla rottura dell'impianto idrico per cui la società ACEA ed i proprietari delle abitazioni hanno in corso verifiche per stabilire se i dissesti osservati derivino da perdite idriche. Nel capitolo "STIMA" verranno applicati i coefficienti correttivi dovuti allo stato d'uso del bene		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., localizzabile tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido. La conformazione urbanistica del territorio è caratterizzata prevalentemente da strutture abitative mono - plurifamiliari di due piani, realizzate su frammentarie aree private (da 800 a 2000 mq) frutto di lottizzazioni da cui deriva anche il tessuto viario del quartiere, articolato per lo più in brevi tratti di strade chiuse a partire dalle preesistenti strade interpoderali, risalenti alle aree agricole bonificate, oggi principali vie di scorrimento quali: Via Federico Bazzini, Via Giuseppe Micali, Via Agostino Chigi e Via del Fosso di Dragoncello. La zona è inserita quale zona "O" Stagni di Ostia, di recupero della periferia romana, soggetta a rischio idrico elevato, che negli anni settanta conobbe uno sviluppo urbanistico incontrollato e abusivo con conseguenti gravi carenze infrastrutturali, pertanto l'Amministrazione comunale, con l'obiettivo di riunificare la città, ha iniziato un piano di risanamento, edilizio e socio-amministrativo per ciascuna zona, costruendovi strutture fognarie, migliorando le sedi stradali esistenti, illuminazione, rete di gas metano, sanando edifici abusivi e cercando di bloccare un'ulteriore espansione edilizia incontrollata. L'area è infatti ancora caratterizzata da insediamenti spontanei, realizzati abusivamente intorno agli anni 70, successivamente condonati, da complessi residenziali approvati e realizzati intorno agli anni 2000 e villini plurifamiliari ancora in via di costruzione. Il complesso edilizio di Via Colombaroli, di cui la porzione staggita è parte, è collegata alla Via Cristoforo Colombo e alla Via Ostiense tramite le vicine strade: Via Bazzini, Via Chigi, Via del Canale della Lingua, Via del Fosso di Dragoncello e Via di Castel Fusano. I mezzi pubblici di superficie, fatta eccezione per la ferrovia Lido Centro che si trova a circa 1,5 chilometri dall'abitazione, sono limitati e i servizi di quartiere sono scarsi; nelle vicinanze si possono rintracciare due farmacie, mentre per servizi sanitari, a Ostia Lido, è presente il Presidio Ospedaliero Giovan Battista Grassi, per uffici postali si deve far riferimento a Ostia oppure al quartiere di Casal Palocco. Il fabbricato B in cui è collocato l'interno 8, di Via Angelo Colombaroli 42 -immobile pignorato- è un fabbricato con tipologia individuabile nel "villino a schiera plurifamiliare", così come definito anche nel progetto approvato. La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, come predetto, è collocata nell'edificio B, distinta con l'interno 8, sviluppata su tre livelli: piano terra, primo e secondo, ove il piano terra, secondo il progetto approvato aveva le seguenti destinazioni: giardino con posto auto accessibile dalla strada; piano pilotis, delimitato da pilastri e muretti divisorii a confine con le abitazioni limitrofe (interni 7 e 9), livello di piano rialzato di un metro rispetto al piano stradale; vano scala di accesso al piano primo -piano destinato ad abitazione-; piano secondo, destinato a soffitta con lavatoio e vano tecnico; sottotetto non praticabile. All'atto del sopralluogo si è riscontrato che il piano pilotis è completamente precluso da murature, mediante le quali si è realizzato un mini appartamento, con vano letto, cucina, bagno, ripostiglio e un piccolo cortile di pertinenza; il primo piano destinato ad abitazione, distribuito con soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi, una cameretta con ingresso dal soggiorno, ottenuta con l'accorpamento di una porzione del balcone, mentre la soffitta è divenuta una camera con modifica del lavatoio che è attualmente un bagno con wc bidet e doccia, rimane invariato il vano tecnico. Al piano terra, nell'area destinata a giardino si trova anche il posto macchina con accesso da cancello carrabile (vedi descrizione del BENE 2) e autonomo		

	rispetto al cancelletto pedonale distinto dal numero 8 che corrispondente all'interno dell'abitazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI n. 42, edificio B, interno 8, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 44, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare staggita all'atto del sopralluogo necessitava di manutenzione relativa al diserbo dalle erbacce e rifacimento della pavimentazione in prossimità dell'ingresso all'abitazione. Nella valutazione del villino si è applicato il coefficiente correttivo riguardante lo stato d'uso della corte in cui è realizzato anche il posto auto scoperto.		
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., localizzabile tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido. Il posto auto scoperto, distinto dal subalterno 44 della particella 3738 è parte del fabbricato B/8 di Via Angelo Colombaroli 42, collocato all'interno dell'area della corte destinata parzialmente a giardino, si accede al posto auto dal civico b/8 tramite cancello carrabile e cancello pedonale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Angelo COLOMBAROLI , edificio B, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 33, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare staggita all'atto del sopralluogo era in normale stato d'uso.		
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, fuori dal perimetro del G.R.A., localizzabile tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo, a circa 5 km dal centro di Ostia Lido. La conformazione urbanistica del territorio è caratterizzata prevalentemente da strutture abitative mono - plurifamiliari di massimo due piani, realizzate su frammentarie aree private (da 800 a 2000 mq) frutto di lottizzazioni da cui deriva anche il tessuto viario del quartiere articolato per lo più in brevi tratti di strade chiuse a partire dalle preesistenti strade interpoderali delle aree agricole bonificate, oggi principali vie di scorrimento quali: Via Federico Bazzini, Via Giuseppe Micali, Via Agostino Chigi e Via del Fosso di Dragoncello. Il posto auto distinto dal subalterno 33 è parte del fabbricato B di Via Angelo Colombaroli 42, collocato sulla detta via e nell'area di pertinenza del villino quadrifamiliare distinto dalla lettera B/8, tuttavia esterno alle mura di recinzione del fabbricato, in area formata dalla risega della muratura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42 , EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 29/11/2024

Reg. gen. 146006 - Reg. part. 108483

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI di Siena SPA

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI N. 42, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO T

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 29/11/2024

Reg. gen. 146006 - Reg. part. 108483

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI di Siena SPA

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO COLOMBAROLI , EDIFICIO B, PIANO T

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 29/11/2024

Reg. gen. 146006 - Reg. part. 108483

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI di Siena SPA

Contro ***

Formalità a carico della procedura