

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 1296/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	9
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1296/2023 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 242.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T.....	25



In data 03/04/2025, la sottoscritta Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com, PEC ros.falcone@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2025 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 Miglianico n.80, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Villino unifamiliare disposto su tre livelli, con giardino pertinenziale recintato e piantumato: al piano rialzato sono presenti un soggiorno, una camera da letto e un servizio igienico. Il soggiorno è collegato con un locale cucina ricavato in quello che urbanisticamente risulta essere il box auto di pertinenza.

Attraverso una rampa si scende al piano seminterrato, con destinazione urbanistica cantina, in cui sono stati ricavati un soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico, con utilizzo di parte dell'intercapedine perimetrale. Al piano primo dell'immobile, a destinazione urbanistica soffitta, sono stati ricavati un servizio igienico, uno studio e una camera da letto.

L'edificio è situato in zona Castelverde, una frazione di Roma Capitale in zona Lunghezza, all'interno del VI Municipio. Il quartiere sorge al di fuori del GRA, fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud.

La zona ha un carattere prettamente residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Box auto di pertinenza a villino unifamiliare disposto su tre livelli con giardino pertinenziale recintato e piantumato.

Il locale è stato annesso all'abitazione e collegato direttamente con il soggiorno: attualmente è destinato a cucina.

L'edificio è situato in zona Castelverde, una frazione di Roma Capitale in zona Lunghezza, all'interno del VI Municipio. Il quartiere sorge al di fuori del GRA, fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via

Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezza a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud.
La zona ha un carattere prettamente residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, 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 MIGLIANICO N.80, PIANO T

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

- *** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***
- *** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare è stata acquistata dai Sig.ri *** , con atto di compravendita del 06/05/2008 a rogito Notaio Luigi La Gioia (All. 09_Atto Notaio La Gioia Rep. 77908 del 26-05-2008). Il bene è stato acquistato in comunione dei beni, così come dichiarato nell'atto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

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

- *** (Proprietà 1/2)
Codice ***

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare è stata acquistata dai Sig.ri *** , con atto di compravendita del 06/05/2008 a rogito Notaio Luigi La Gioia (All. 09_Atto Notaio La Gioia Rep. 77908 del 26-05-2008). Il bene è stato acquistato in comunione dei beni, così come dichiarato nell'atto.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

L'unità immobiliare confina a nord con distacco su Via Miglianico, a sud con vialetto di accesso ad immobile di altra proprietà (Sub.502) e con Sub.10 di medesima proprietà, a est con strada di accesso condominiale, a ovest con immobile di altra proprietà (Sub.502 - Int.2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

L'unità immobiliare confina a nord con Sub. 501 di medesima proprietà, a sud con vialetto di accesso ad immobile di altra proprietà (Sub.502), a est con strada di accesso condominiale, a ovest con immobile di altra proprietà (Sub.502 - Int.2)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	44,50 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,80 m	T
Terrazza coperta	13,00 mq	13,00 mq	0,45	5,85 mq	280,00 m	T
Giardino	157,00 mq	157,00 mq	0,18	28,26 mq	0,00 m	T
Cantina	52,00 mq	58,00 mq	0,50	29,00 mq	2,70 m	S1
Soffitta	28,00 mq	33,00 mq	0,33	10,89 mq	1,85 m	P1
Totale superficie convenzionale:				129,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al piano terreno, l'unità immobiliare è stata messa in comunicazione con il box auto adiacente con realizzazione di un locale cucina non legittimato dal punto di vista urbanistico.

Tale superficie è stata pertanto computata come box, mantenendo la destinazione di progetto. (All. 15_Rilievo delle unità immobiliari; All. 16_Superfici delle unità immobiliari)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,10 m	PT
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

Il box auto è stato messo in comunicazione con l'unità immobiliare adiacente ed è attualmente utilizzato come cucina: il cambio d'uso non è legittimato dal punto di vista urbanistico. Tale superficie è stata pertanto computata come box, mantenendo la destinazione di progetto. (All. 15_Rilievo delle unità immobiliari; All. 16_Superfici delle unità immobiliari)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2008 al 26/05/2008	***	Catasto Fabbricati g. 670, Part. 5446, Sub. 501, Zc. 6 categoria A7 l.5, Cons. 4 vani superficie catastale 63 mq rendita € 599,09 piano S1-T-P1
Dal 26/05/2008 al 14/08/2025		Catasto Fabbricati g. 670, Part. 5446, Sub. 501, Zc. 6 categoria A7 l.5, Cons. 4 vani superficie catastale 63 mq rendita € 599,09 piano S1-T-P1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2008 al 26/05/2008	***	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5446, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 12 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 65,69 Piano PT
Dal 26/05/2008 al 14/08/2025		Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5446, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 12 MQ Superficie catastale 15 mq Rendita € 65,69 Piano PT

I titolari catastali corrispondon

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	5446	501	6	A7	5	4 vani	63 mq	599,09 €	S1-T-P1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste piena corrispondenza tra la situazione rilevata in corso di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale, a causa di alcune modifiche interne effettuate senza titolo edilizio. (All. 02_Estratto di mappa Fg 670 Mapp 5446; All. 03_Elaborato planimetrico Fg 670 Mapp 5446; All. 04_Elenco subalterni Fg 670 Mapp 5446; All. 06_Visura catastale Fg 670 Mapp 5446 Sub 501; All. 07_Planimetria catastale Fg 670 Mapp 5446 Sub 501; All. 15_Rilievo delle unità immobiliari; All. 17_Difformità edilizie)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	5446	10	6	C6	14	12 MQ	15 mq	65,69 €	PT	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste piena corrispondenza tra la situazione rilevata in corso di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale, a causa di alcune modifiche interne effettuate senza titolo edilizio. (All. 02_Estratto di mappa Fg 670 Mapp 5446; All. 03_Elaborato planimetrico Fg 670 Mapp 5446; All. 04_Elenco subalterni Fg 670 Mapp 5446; All. 06_Visura catastale Fg 670 Mapp 5446 Sub 501; All. 07_Planimetria catastale Fg 670 Mapp 5446 Sub 501; All. 15_Rilievo delle unità immobiliari; All. 17_Difformità edilizie)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

L'immobile è in ottimo stato di conservazione, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in data 01/07/2025 (All. 01_Report fotografico sopralluogo 01-07-2025)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

L'edificio possiede struttura portante in c.a. con solai in laterocemento e tamponamenti in muratura, la copertura è a falde inclinate con manto di copertura in coppi di laterizio; i prospetti sono intonacati, le cornici delle finestre sono in listelli di laterizio e cemento intonacato, i davanzali e le copertine dei parapetti sono in pietra.

Le finiture interne sono di ottimo livello ed in buono stato di conservazione: nel soggiorno e nella cucina al piano rialzato sono presenti pavimenti e rivestimenti in grès, la cucina è rivestita da mattonelle in grès; le due rampe di scala interna che conducono al piano primo ed al piano seminterrato sono rivestite in travertino. Il bagno del piano terra possiede pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le pareti interne ed i soffitti dell'edificio sono intonacati e rifiniti a tinta.

Al piano seminterrato è presente ovunque un pavimento in grès; il bagno del piano seminterrato è pavimentato e rivestito in ceramica. Il piano seminterrato, da progetto originario destinato a cantina, è stato

oggetto di trasformazione ad uso residenziale e sono stati realizzati un soggiorno e due camere, con parziale ampliamento all'interno dell'intercapedine perimetrale. La restante porzione di intercapedine, accessibile mediante porta interna, è destinata a ripostiglio.

Al piano sottotetto è presente un bagno pavimentato e rivestito in ceramica, una camera e uno studio con pavimentazione in grés. Anche a questo piano, nel progetto originario destinato a soffitta, è stata effettuata una ristrutturazione per consentire un uso residenziale.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, persiane in legno ed inferriate esterne apribili, sulla copertura è presente n°1 finestra rasofalda, le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato e rivestito da pannellatura in legno.

Gli impianti tutti posti sottotraccia sono: idrico, elettrico, citofonico, telefonico e gas. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con termosifoni in alluminio; è presente impianto di condizionamento a split.

All'esterno è presente un giardino di proprietà, recintato e piantumato a verde: sono presenti un ingresso con cancelletto pedonale e un ingresso con cancello carraio.

(All. 01_Report fotografico sopralluogo 01-07-2025)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

L'immobile risulta occupato dai due debitori, ***

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1976 al 12/10/2006	***	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Otello Massimi	04/03/1973	4259	
Dal 12/10/2006 al 26/05/2008	***	Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Oliva	12/10/2006	21037	13614

Dal 06/05/2008 al 14/08/2025 ***	Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Luigi La Gioia	26/05/2008	77908	18682

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 risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti e sono allegati alla presente perizia (All. 09_Atto Notaio La Gioia Rep. 77908 del 26-05-2008; All. 10_Atto di compravendita del 12-10-2006 Rep.21037 Notaio Oliva; All. 08_Atto Notaio Massimi Rep. 4259 del 04-03-1976)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1976 al 12/10/2006 ***		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Otello Massimi	04/03/1973	4259	
Dal 12/10/2006 al 26/05/2008		Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Oliva	12/10/2006	21037	13614
Dal 06/05/2008 al 14/08/2025		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi La Gioia	26/05/2008	77908	18682

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 risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti e sono allegati alla presente perizia (All. 09_Atto Notaio La Gioia Rep. 77908 del 26-05-2008; All. 10_Atto di compravendita del 12-10-2006 Rep.21037 Notaio Oliva; All. 08_Atto Notaio Massimi Rep. 4259 del 04-03-1976)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 14/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 30/06/2008
Reg. gen. 68835 - Reg. part. 13792
Importo: € 555.000,00
A favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 370.000,00
Spese: € 185.000,00
- **Ipoteca LEGALE** derivante da Ruolo (Art.77 del DPR n.602 del 1973)
Iscritto a Roma il 17/11/2014
Reg. gen. 122614 - Reg. part. 17005
Importo: € 100.908,22
A favore di Equitalia Sud S.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.454,11

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 20/10/2006
Reg. gen. 141861 - Reg. part. 86175
A favore di Comune di Roma
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 17/12/2007
Reg. gen. 219202 - Reg. part. 100193
A favore di Comune di Roma
Contro ***



Formalità a carico dell'acquirente

Note: All. 11_Atto d'obbligo del 10-12-2007 Rep. 75166 Notaio Tufani

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 21/01/2008

Reg. gen. 7061 - Reg. part. 3755

A favore di Comune di Roma

Contro ***

Formalità a carico dell'acquirente

Note: All. 12_Rettifica atto d'obbligo Rep.75332 del 17-01-2008 Notaio M. Tufani

- **Regolamento Condominiale**

Trascritto a Roma il 26/02/2009

Reg. gen. 25261 - Reg. part. 13942

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 15/01/2024

Reg. gen. 4041 - Reg. part. 2883

Quota: 1/1

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Contro ***

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 14/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma il 30/06/2008

Reg. gen. 68835 - Reg. part. 13792

Importo: € 555.000,00

A favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 370.000,00

Spese: € 185.000,00

- **Ipoteca LEGALE** derivante da Ruolo (Art.77 del DPR n.602 del 1973)

Iscritto a Roma il 17/11/2014

Reg. gen. 122614 - Reg. part. 17005

Importo: € 100.908,22

A favore di Equitalia Sud S.p.a.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.454,11

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 20/10/2006

Reg. gen. 141861 - Reg. part. 86175

A favore di Comune di Roma

Contro *** **

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 17/12/2007

Reg. gen. 219202 - Reg. part. 100193

A favore di Comune di Roma

Contro ***

Formalità a carico dell'acquirente

Note: All. 11_Atto d'obbligo del 10-12-2007 Rep. 75166 Notaio Tufani

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 21/01/2008

Reg. gen. 7061 - Reg. part. 3755

A favore di Comune di Roma

Contro ***

Formalità a carico dell'acquirente

Note: All. 12_Rettifica atto d'obbligo Rep.75332 del 17-01-2008 Notaio M. Tufani

- **Regolamento Condominiale**

Trascritto a Roma il 26/02/2009

Reg. gen. 25261 - Reg. part. 13942

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 15/01/2024

Reg. gen. 4041 - Reg. part. 2883

Quota: 1/1

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Sulla base del PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Sistema insediativo - Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (NTA Art. 62)
 - Strumento di Attuazione: Zona O
 - Denominazione: ZO 18 Castelverde-Osa S. Eligio
 - Municipio: VI
- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;
- Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:
 - Tav. A: Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di valore



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

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

L'immobile è stato costruito con Permesso a Costruire n.94 Prot. n.6460 del 30/01/2008 (All. 14_PDC n.94 del 30-01-2008 Prot.6460) sulla base del progetto Prot. n.4519 del 2007 (All. 13_Progetto Prot. 4519 del 2007; All. 11_Atto d'obbligo del 10-12-2007 Rep. 75166 Notaio Tufani; All. 12_Rettifica atto d'obbligo Rep.75332 del 17-01-2008 Notaio M. Tufani) che prevedeva la realizzazione di n.6 villini bifamiliari in Località Castelverde.

Non esiste piena corrispondenza tra i disegni di progetto e quanto rilevato in sede di sopralluogo (All. 17_Difficoltà edilizie). Al piano rialzato, il soggiorno è stato messo direttamente in comunicazione con l'adiacente locale destinato da progetto a box auto, trasformato in cucina ed annesso all'abitazione.

Il piano seminterrato è stato concessionato come superficie destinata a cantina, con presenza di intercapedine perimetrale: attraverso lavori di ristrutturazione realizzati senza titolo abilitativo, i locali sono stati trasformati in residenza, con parziale utilizzo dell'intercapedine perimetrale. Sono stati realizzati un soggiorno, un servizio igienico e due camere da letto: l'intercapedine è utilizzata attualmente come ripostiglio.

Il piano sottotetto, destinato a soffitta da progetto autorizzato, è destinato attualmente ad uso abitativo e sono stati realizzati un servizio igienico, una camera e uno studio, in diffinità con quanto legittimato urbanisticamente.

Alla sezione "Stima" sono stati decurtati gli oneri per la regolarizzazione edilizia.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dei locali, è possibile unicamente il ripristino di quanto concessionato (box auto al PT, cantina al piano S01 e soffitta al P1); è possibile procedere all'eventuale regolarizzazione delle tramezzature realizzate al piano seminterrato e sottotetto mediante CILA in sanatoria, ma non è consentito il mantenimento dei due servizi igienici realizzati, poichè soffitta e cantina non possono essere considerati locali ad uso residenziale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T**

Villino unifamiliare disposto su tre livelli, con giardino pertinenziale recintato e piantumato: al piano rialzato sono presenti un soggiorno, una camera da letto e un servizio igienico. Il soggiorno è collegato con un locale cucina ricavato in quello che urbanisticamente risulta essere il box auto di pertinenza.



Attraverso una rampa si scende al piano seminterrato, con destinazione urbanistica cantina, in cui sono stati ricavati un soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico, con utilizzo di parte dell'intercapedine perimetrale. Al piano primo dell'immobile, a destinazione urbanistica soffitta, sono stati ricavati un servizio igienico, uno studio e una camera da letto.

L'edificio è situato in zona Castilverde, una frazione di Roma Capitale in zona Lunghezza, all'interno del VI Municipio. Il quartiere sorge al di fuori del GRA, fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona ha un carattere prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5446, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: **€ 258.000,00** da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2024
- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "BORGHESIANA" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 1.800,00 per le abitazioni di 1° fascia.
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Suburbana - LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Ville e Villini":

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana - LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)			
VILLE E VILLINI (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	1.650	2.400
	CANONI (€/Mq/Mese)	6.30	9.00

- In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno a €/Mq 1.950,00
- In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 1.367,00 ed €/Mq 2.101,00, per ville e villini.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq 2.000,00.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T

Box auto di pertinenza a villino unifamiliare disposto su tre livelli, con giardino pertinenziale recintato e piantumato. Il locale è stato annesso all'abitazione e collegato direttamente con il soggiorno: attualmente è destinato a cucina.

L'edificio è situato in zona Castelveverde, una frazione di Roma Capitale in zona Lunghezza, all'interno del VI Municipio. Il quartiere sorge al di fuori del GRA, fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud.

La zona ha un carattere prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5446, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: **€ 12.600,00** da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2024

- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "BORGHESIANA" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 900,00 per box e posti auto.
2. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 792,00 ed €/Mq 1.180,00, per ville e villini.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq 900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T	129,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 258.000,00	100,00%	€ 258.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T	14,00 mq	900,00 €/mq	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
Valore di stima:					€ 270.600,00

Valore di stima: € 270.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

Valore di stima: € 241.952,00

Valore finale di stima € 242.000,00 (arrotondato)

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 05/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcone Rosella



ELENCO ALLEGATI:

- All. 01_Report fotografico sopralluogo 01-07-2025
- All. 02_Estratto di mappa Fg 670 Mapp 5446
- All. 03_Elaborato planimetrico Fg 670 Mapp 5446
- All. 04_Elenco subalterni Fg 670 Mapp 5446
- All. 05_Visura catastale Fg 670 Mapp 5446 Sub10
- All. 06_Planimetria catastale Fg 670 Mapp 5446 Sub10
- All. 06_Visura catastale Fg 670 Mapp 5446 Sub 501
- All. 07_Planimetria catastale Fg 670 Mapp 5446 Sub 501
- All. 08_Atto Notaio Massimi Rep. 4259 del 04-03-1976
- All. 09_Atto Notaio La Gioia Rep. 77908 del 26-05-2008
- All. 10_Atto di compravendita del 12-10-2006 Rep.21037 Notaio Oliva
- All. 11_Atto d'obbligo del 10-12-2007 Rep. 75166 Notaio Tufani
- All. 12_Rettifica atto d'obbligo Rep.75332 del 17-01-2008 Notaio M. Tufani
- All. 13_Progetto Prot. 4519 del 2007
- All. 14_PDC n.94 del 30-01-2008 Prot.6460
- All. 15_Rilievo delle unità immobiliari
- All. 16_Superfici delle unità immobiliari
- All. 17_Difformità edilizie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T
Villino unifamiliare disposto su tre livelli, con giardino pertinenziale recintato e piantumato: al piano rialzato sono presenti un soggiorno, una camera da letto e un servizio igienico. Il soggiorno è collegato con un locale cucina ricavato in quello che urbanisticamente risulta essere il box auto di pertinenza.

Attraverso una rampa si scende al piano seminterrato, con destinazione urbanistica cantina, in cui sono stati ricavati un soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico, con utilizzo di parte dell'intercapedine perimetrale. Al piano primo dell'immobile, a destinazione urbanistica soffitta, sono stati ricavati un servizio igienico, uno studio e una camera da letto.

L'edificio è situato in zona Castelveverde, una frazione di Roma Capitale in zona Lunghezza, all'interno del VI Municipio. Il quartiere sorge al di fuori del GRA, fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud.

La zona ha un carattere prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5446, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica:

Sulla base del PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Sistema insediativo - Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (NTA Art. 62)
- Strumento di Attuazione: Zona O
Denominazione: ZO 18 Castelveverde-Osa S. Eligio
Municipio: VI
- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A: Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di valore
- Tav. B: Vincoli Ricognitivi di Legge - Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 Dlvo 42/04 - Fasce di rispetto beni puntuali di interesse archeologico

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T
Box auto di pertinenza a villino unifamiliare disposto su tre livelli, con giardino pertinenziale recintato e piantumato. Il locale è stato annesso all'abitazione e collegato direttamente con il soggiorno: attualmente è destinato a cucina.

L'edificio è situato in zona Castelveverde, una frazione di Roma Capitale in zona Lunghezza, all'interno del VI Municipio. Il quartiere sorge al di fuori del GRA, fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di

Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona ha un carattere prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5446, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica:

Sulla base del PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Sistema insediativo - Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (NTA Art. 62)
- Strumento di Attuazione: Zona O
Denominazione: ZO 18 Castelveverde-Osa S. Eligio
Municipio: VI
- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A: Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di valore
- Tav. B: Vincoli Ricognitivi di Legge - Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 Dlvo 42/04 - Fasce d rispetto beni puntuali di interesse archeologico

Prezzo base d'asta: € 242.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1296/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 242.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5446, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	129,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in data 01/07/2025 (All. 01_Report fotografico sopralluogo 01-07-2025)		
Descrizione:	<p>Villino unifamiliare disposto su tre livelli, con giardino pertinenziale recintato e piantumato: al piano rialzato sono presenti un soggiorno, una camera da letto e un servizio igienico. Il soggiorno è collegato con un locale cucina ricavato in quello che urbanisticamente risulta essere il box auto di pertinenza.</p> <p>Attraverso una rampa si scende al piano seminterrato, con destinazione urbanistica cantina, in cui sono stati ricavati un soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico, con utilizzo di parte dell'intercapedine perimetrale. Al piano primo dell'immobile, a destinazione urbanistica soffitta, sono stati ricavati un servizio igienico, uno studio e una camera da letto.</p> <p>L'edificio è situato in zona Castelverde, una frazione di Roma Capitale in zona Lunghezza, all'interno del VI Municipio. Il quartiere sorge al di fuori del GRA, fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona ha un carattere prettamente residenziale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai due debitori, Sig ***		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Miglianico n.80, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5446, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in data 01/07/2025 (All. 01_Report fotografico sopralluogo 01-07-2025)		

Descrizione:	<p>Box auto di pertinenza a villino unifamiliare disposto su tre livelli, con giardino pertinenziale recintato e piantumato. Il locale è stato annesso all'abitazione e collegato direttamente con il soggiorno: attualmente è destinato a cucina.</p> <p>L'edificio è situato in zona Castelverde, una frazione di Roma Capitale in zona Lunghezza, all'interno del VI Municipio. Il quartiere sorge al di fuori del GRA, fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona ha un carattere prettamente residenziale.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai due debitori, Sig ***

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 30/06/2008
Reg. gen. 68835 - Reg. part. 13792
Importo: € 555.000,00
A favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 370.000,00
Spese: € 185.000,00
- **Ipoteca LEGALE** derivante da Ruolo (Art.77 del DPR n.602 del 1973)
Iscritto a Roma il 17/11/2014
Reg. gen. 122614 - Reg. part. 17005
Importo: € 100.908,22
A favore di Equitalia Sud S.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.454,11
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 15/01/2024
Reg. gen. 4041 - Reg. part. 2883
Quota: 1/1
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL
Contro ***

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO N.80, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 30/06/2008
Reg. gen. 68835 - Reg. part. 13792
Importo: € 555.000,00
A favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 370.000,00
Spese: € 185.000,00
- **Ipoteca LEGALE** derivante da Ruolo (Art.77 del DPR n.602 del 1973)
Iscritto a Roma il 17/11/2014
Reg. gen. 122614 - Reg. part. 17005
Importo: € 100.908,22
A favore di Equitalia Sud S.p.a.
Contro ***





Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.454,11

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 15/01/2024

Reg. gen. 4041 - Reg. part. 2883

Quota: 1/1

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Contro***

