

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 1419/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ostiense, 36m, interno 3, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Igino Lega, 27, interno 11, piano 3-T-S1	5
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Landriano, 4 / via Olginate, 63 , interno 11, piano 3-T-S1.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini.....	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17

Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	26
Patti.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1419/2022 del R.G.E.....	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 149.000,00	43

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 58.000,00	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ostiense, 36m, interno 3, piano 1	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Igino Lega, 27, interno 11, piano 3-T-S1.....	45
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Landriano, 4 / via Olginate, 63 , interno 11, piano 3-T-S1	46



In data 19/09/2023, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in via Laurentina 3n - 00142 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, Tel. 3403753541, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ostiense, 36m, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'25.1"N 12°28'48.3"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Igino Lega, 27, interno 11, piano 3-T-S1 (Coord. Geografiche: 41°58'50.5"N 12°24'50"E)
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Landriano, 4 / via Olginate, 63 , interno 11, piano 3-T-S1 (Coord. Geografiche: 42°1'23"N 12°27'50.09"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OSTIENSE, 36M, INTERNO 3, PIANO 1

Appartamento al piano primo, interno 3, composto di ingresso, salotto, cucina, una camera, un bagno nel Municipio VIII del Comune di Roma, quartiere Ostiense, fra la Piramide e via del Porto Fluviale, adiacente alle mura aureliane.

Nell'area CENTRO SUD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su ferro, con la fermata Piramide, e su gomma con numerose linee di trasporto pubblico.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA IGINO LEGA, 27, INTERNO 11, PIANO 3-T-S1

Lotto unico formato da appartamento, box auto e posto auto scoperto, siti in Roma Via Igino Lega n. 27, edificio C1, int. 11, piano 3 l'appartamento, int. 8 piano S1 il box auto, int. 1 piano T il posto auto scoperto.

l'appartamento, int. 11 piano 3 è composto da ingresso, cucina con veranda, salotto, due camere, due bagni, un disimpegno e tre balconi, nel Municipio XV del Comune di Roma, quartiere

La Giustiniana, fra via Trionfale e via Cassia.

Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma.

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° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LANDRIANO, 4 / VIA OLGINATE, 63 , INTERNO 11, PIANO 3-T-S1

Lotto unico composto da villino costituito da un appartamento con cantina, un box auto coperto e un'area urbana, collegati da una scala interna, con tre identificativi catastali indipendenti, con accesso da via Landriano 4 al piano terra, via Olginate 63 al piano seminterrato.

L'immobile si trova nella località denominata Valle Muricana, tra la via Cassia Veientana ad OVEST e via Flaminia ad EST, fuori del Grande Raccordo Anulare, a NORD del quartiere Prima Porta, nel Municipio XV del Comune di Roma.

L'appartamento, posto al piano terra, primo e seminterrato, con accesso dal giardino di pertinenza esclusiva, è catastalmente costituito al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due camere e un giardino di proprietà esclusiva con parti porticate; al piano seminterrato, collegato da una scala interna, un garage, due bagni, una cantina, un lavatoio e un locale per centrale termica con accesso dall'esterno; al piano primo, accessibile attraverso la stessa scala interna, due camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ostiense, 36m, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#**** Omissis ****## di (All. 01).

CONFINI

L'appartamento, situato al piano primo, interno 3, confina ad EST con via Ostiense ed altra proprietà appartamento int. 2, a SUD con altra proprietà appartamento int. 2 e vano scala, ad OVEST con cortile condominiale, a NORD con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura in quanto la superficie netta non permette di poter generare due unità immobiliari con un minimo di 38 mq, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento generale edilizio del comune di Roma".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1997 al 25/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 68, Sub. 108, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani

		Piano 1
Dal 25/03/1999 al 29/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 68, Sub. 108, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 686,89 Piano 1
Dal 29/07/2009 al 03/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 68, Sub. 108, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 66 m ² Totale:esluse aree scoperte: 66 mq Rendita € 686,89 Piano 1

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 817, particella 68 (All. 02).

Si tratta di un appartamento, sito in Roma, Via Ostiense, n. 36M - 00154 - Roma (RM), piano 1, int. 3 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 817, particella 68, subalterno 108, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 66 mq, totale escluse aree scoperte: 66 mq, rendita € 686,89 (All.03).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	817	68	108	3	A3	3	3,5 vani	Totale: 66 m ² Totale:esluse aree scoperte: 66 mq	686,89 €	1		

Corrispondenza catastale

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

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ed allo stato dei luoghi (All. 04).

PRECISAZIONI

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo del 22/11/2023 (All. 05), l'immobile risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, nato a) il , in forza di contratto di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate al cortile condominiale, il vano scala e tutto quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui si trova il bene oggetto del pignoramento è un fabbricato composto da un corpo di fabbrica in aderenza con gli altri costituenti l'isolato. Costituito da 10 piani fuori terra, in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 06). Le strutture verticali e le fondazioni dell'edificio sono in muratura portante, con solai in latero-cemento. Le facciate esterne sono rivestite in intonaco. Il tetto è a terrazza praticabile.

L'immobile residenziale (All. 07), sito al piano primo con accesso dal vano scala, è composto da ingresso, salotto, cucina, una camera, un bagno. Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, tinteggiatura alle pareti, infissi in legno.

Le finestre sono rivolte verso EST e OVEST, il che garantisce l'illuminazione naturale durante le prime e le ultime ore del giorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/06/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo del 22/11/2023 (All. 05), l'immobile risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, nato a) il , in forza di contratto di locazione (All. 08).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 680,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 680,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1999 al 29/07/2009	**** Omissis ****	Compravedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Formica Franco	25/03/1999	18501	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/03/1999	22504	14197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2009 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Compravedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Di Fazio Cesidio##	29/07/2009	20927	13317
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	03/08/2009	102361	54773		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	31/07/2009	29330	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 03/08/2009
Reg. gen. 102362 - Reg. part. 29898
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 21/11/2018
Reg. gen. 133964 - Reg. part. 24614
Quota: 1/1
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2023
Reg. gen. 18324 - Reg. part. 12938
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 05/03/2024 (All. 09).

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Ostiense n. 36M, 00154 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 17-1, scala 1:5.000, con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 2.05 (1:5.000): Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6;
- Rete Ecologica 4.05, foglio V: Nessuna prescrizione;
- Carta per la qualità G1_a, b e c: Nessuna prescrizione.

PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021:

- Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tav B.24: Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile, di cui l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato in base a licenza edilizia n. 1329 del 08/06/1934 (All. 10), ottenendo successivamente certificato di agibilità n. 460 del 1936 (All. 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A tutt'oggi lo stato di fatto dell'unità immobiliare (All. 12) è conforme all'estratto del progetto originale (All. 13), fatta eccezione per la realizzazione di alcuni controsoffitti che non necessitano di titolo autorizzativo.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica APE (All. 14) l'immobile è in classe energetica F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Igino Lega, 27, interno 11, piano 3-T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

di (All. 15).

La sig.ra **** Omissis **** risulta comproprietaria del restante 50% della proprietà.

CONFINI

L'appartamento, situato al piano terzo, interno 11, confina: a NORD con distacco verso particella 683; ad OVEST con vano scala ed altra proprietà int. 10; a SUD e ad EST con affaccio su cortile condominiale.

Il box auto, al piano seminterrato distinto con il numero 8, confina: a SUD con corsello carrabile condominiale; ad EST con box n. 9; ad OVEST con box n. 7; a NORD con altra proprietà.

Il posto auto scoperto, al piano terra distinto con il numero 1, confina a NORD con particella 403, a SUD e ad EST con area di manovra; ad OVEST con posto auto n. 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,90 m	3
Terrazza	24,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	2,90 m	3
Terrazza	24,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	2,90 m	3
Box	17,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	3,25 m	S1
Posto auto scoperto	16,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				130,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,75 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il box auto ed il posto auto scoperto, pur avendo identificativo catastale indipendente, ai fini del calcolo della consistenza, sono stati accorpati all'unità immobiliare principale per ottenere una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare.

La superficie è stata omogeneizzata con un coefficiente di 0,25 come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

Il bene principale è divisibile in natura in quanto la superficie netta permette di poter generare due unità immobiliari con un minimo di 38 mq, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento 5 di 16 generale edilizio del comune di Roma". Tuttavia, considerando l'unico ingresso e la presenza degli scarichi solo nella porzione SUD-OVEST dell'appartamento, lo scrivente ritiene una eventuale divisione possibile ma non comoda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1986 al 06/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 26, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 30 m ² Superficie catastale Totale: 122 m ² Totale: escluse aree scoperte: 112 mq Rendita € 103,81 Piano S1
Dal 06/08/1986 al 16/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani

		Rendita € 766,94 Piano 3
Dal 06/10/1986 al 16/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 26, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 30 m ² Rendita € 103,81 Piano S1
Dal 19/03/1987 al 22/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 16 m ² Rendita € 40,49 Piano T
Dal 22/06/1987 al 11/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 16 m ² Rendita € 40,49 Piano T
Dal 11/12/1991 al 16/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 16 m ² Rendita € 40,49 Piano T
Dal 16/01/1995 al 26/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 16 m ² Rendita € 40,49 Piano T
Dal 16/01/1995 al 26/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 26, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 30 m ² Rendita € 103,81 Piano S1
Dal 16/01/1995 al 26/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 3
Dal 26/10/1999 al 28/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 3
Dal 26/10/1999 al 28/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 26, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 30 m ² Rendita € 103,81 Piano S1
Dal 26/10/1999 al 28/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 16 m ² Rendita € 40,49

		Piano T
Dal 28/06/2001 al 26/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 136, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 3
Dal 28/06/2001 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 26, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 30 m ² Superficie catastale Totale: 17 mq Rendita € 103,81 Piano S1
Dal 28/06/2001 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 16 m ² Superficie catastale Totale: 17 mq Rendita € 40,49 Piano T
Dal 26/04/2006 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 132, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 122 m ² Totale: escluse aree scoperte: 112 mq Rendita € 836,66 Piano 3

I beni oggetto di pignoramento sono inclusi nel foglio catastale 205, particella 132 (All. 16).

Si tratta di un appartamento sito in Roma, via Igino Lega, 27, 00189, con annessi un box auto e un posto auto scoperto.

Distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

Appartamento: Foglio 205, Particella 132, Subalterno 506 (ex Sub 16), zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie totale 122 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita € 836,66, piano terzo;

Box auto: Foglio 205, Particella 132, Subalterno 26, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 103,81, piano seminterrato;

Posto auto scoperto: Foglio 205, Particella 132, Subalterno 3, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 40,49, piano terra (All. 17).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	205	132	506	6	A2	5	6 vani	Totale: 122 m ² Totale: escluse	836,66 €	3	

								aree scoperte: 112 mq			
	205	132	26	6	C6	11	30 m ²	Totale: 17 mq	103,81 €	S1	
	205	132	3	6	C6	9	16 m ²	Totale: 17 mq	40,49 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ed allo stato dei luoghi (All. 18).

PRECISAZIONI

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo del 20/11/2023 (All. 19), l'immobile risultava nelle disponibilità della comproprietaria non eseguita sig.ra **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate al vano scala, l'ascensore e tutte le altre strutture e dotazioni del fabbricato, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita del 29/07/2009, rep. n. 20927, racc. n. 13317, rogante notaio **** Omissis **** di Roma (All. 15), risulta un atto di costituzione di servitù, relativo all'intero fabbricato, a favore della Italgas, notaio **** Omissis **** di Roma in data 15/10/1985, rep. 1829, registrato e trascritto presso la Conservatoria

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina nel quartiere La Giustiniana composto da 3 piani fuori terra ed un seminterrato. Struttura in cemento armato con solai in latero-cemento, rivestimenti in cortina, copertura a tetto con coppi alla romana (All. 20).

L'appartamento (All. 21), con accesso dal vano scala e ascensore, al piano terzo, interno 3, con annesso box auto al piano seminterrato e posto auto scoperto al piano terra, è composto da ingresso, cucina con veranda, salotto, due camere, due bagni, un disimpegno e tre balconi.

Le finestre sono rivolte verso EST, SUD e OVEST, con affaccio sulla corte interna, il che garantisce un buon livello di illuminazione durante tutte le ore del giorno.

Le porte interne in legno tamburato, il portone di accesso in legno blindato, gli infissi esterni in alluminio; i pavimenti interni parte in parquet, parte in gres porcellanato, come i rivestimenti. Tinteggiatura alle pareti.

Lo stato di finitura e manutenzione è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo del 20/11/2023 (All. 19), l'immobile risultava nelle disponibilità della comproprietaria non eseguita sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1999 al 28/06/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Cimmino Tullio##	26/10/1999	31349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/06/2001 al 20/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Franco Formica##	28/06/2001	20596	5996

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	18/07/2001	66318	42792
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	10/07/2001	9992	1v

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/11/2018
Reg. gen. 133964 - Reg. part. 24614
Quota: 1/2
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 15/02/2023
Reg. gen. 18324 - Reg. part. 12938
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 15/03/2024 (All 22).

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Igino Lega n. 27, 00189 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 3.09, scala 1:10.000, con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.09: Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Programma integrato n. 3;
- Rete Ecologica 4.05, foglio V: Nessuna prescrizione;
- Carta per la qualità G1.09, foglio 09: Nessuna prescrizione.

PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021:

- Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tav B.24: Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile, di cui l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato in base alle concessioni edilizie n. 299/C del 26/03/1984, 784/C del 21/05/1984, 1058/C del 02/10/1986 (All. 23), con progetto originale 10072/86 (All. 24), ottenendo successivamente certificato di agibilità n. 159 del 30/06/1990 (All. 25). Sono state successivamente presentate due domande di condono, ex L. 326/2003, n. 0_508772_0 (All. 26) e n. 0_508776_0 (All. 27) entrambe ancora in fase di definizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A tutt'oggi lo stato di fatto dell'unità immobiliare (All. 28) è conforme all'ultima planimetria catastale in atti, a sua volta legittimata dalle domande di condono precedentemente descritte.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica APE (All. 29) l'immobile è in classe energetica F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dall'estratto conto condominiale aggiornato al 06/03/2024 (All. 30) risulta un debito nei confronti del Condominio di € 2.041,04.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Landriano, 4 / via Olginate, 63 , interno 11, piano 3-T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

di (All. 31).

La sig.ra **** Omissis **** risulta comproprietaria del restante 50% della proprietà; mentre la sig.ra **** Omissis **** detiene il diritto di abitazione per 1/1, in forza di atto di compravendita del 07/08/2020, rep. n. 31308, racc. n. 14801, rogante notaio **** Omissis **** di Roma (All. 31).

CONFINI

Il lotto confina a NORD-OVEST con via Landriano; a NORD-EST con distacco verso particella 602; ad SUD-EST con distacco verso particella 604; a SUD-OVEST con via Olginate (All. 32).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	2,70 m	T-1
Cantina	43,00 mq	49,00 mq	0,5	24,50 mq	2,70 m	S1
Locale di deposito	1,60 mq	2,40 mq	0,5	1,20 mq	2,70 m	S1
Box	51,00 mq	58,00 mq	0,5	29,00 mq	2,70 m	S1
Balcone scoperto	7,50 mq	8,00 mq	0,3	2,40 mq	0,00 m	1
Portico	17,00 mq	17,00 mq	0,3	5,10 mq	0,00 m	T
Portico	12,00 mq	12,00 mq	0,1	1,20 mq	0,00 m	T
Giardino	678,00 mq	678,00 mq	0,1	67,80 mq	0,00 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:				260,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il box auto e l'area urbana, pur avendo identificativo catastale indipendente, ai fini del calcolo della consistenza, sono stati accorpati all'unità immobiliare principale per ottenere una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare.

Le superfici sono state omogeneizzate, considerando l'insieme delle UIU come lotto unico, come segue:

- le pertinenze accessorie quali cantine, garage, locali deposito, al 50% in quanto direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- le pertinenze di ornamento, balconi, terrazzi, portici, al 30% fino a metri quadrati 25, al 10% per la quota eccedente mq. 25;
- la superficie dei parchi, giardini e simili, al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Il tutto come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

Il bene principale è divisibile in natura in quanto la superficie netta permette di poter generare due unità immobiliari con un minimo di 38 mq, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento 5 di 16 generale edilizio del comune di Roma".

Tuttavia, considerando che la superficie destinata ad abitazione è limitata al piano terra ed al piano primo e che

questi risultano collegati da un'unica scala interna, lo scrivente ritiene una eventuale divisione possibile ma non comoda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/2003 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 51 m ² Rendita € 176,47 Piano S1
Dal 20/05/2003 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 1.198,18 Piano S1-T-1
Dal 17/04/2008 al 16/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 51 m ² Rendita € 176,47 Piano S1
Dal 17/04/2008 al 16/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 1.198,18 Piano S1-T-1
Dal 16/06/2011 al 18/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 1.198,18 Piano S1-T-1
Dal 16/06/2011 al 16/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 51 m ² Rendita € 176,47 Piano S1
Dal 18/09/2015 al 16/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 37 m ² Superficie catastale Totale: 49 mq Rendita € 80,26 Piano S1
Dal 18/09/2015 al 16/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 143 m ² Totale: escluse aree scoperte: 128 mq Rendita € 973,52 Piano T-1

Dal 16/05/2016 al 05/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 113 m ² Totale: escluse aree scoperte: 113 mq Rendita € 488,05 Piano S1
Dal 16/05/2016 al 07/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 505 Categoria F1, Cons. 329 m ² Piano S1
Dal 16/05/2016 al 07/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 113 m ² Totale: escluse aree scoperte: 113 mq Rendita € 488,05 Piano S1
Dal 16/05/2016 al 07/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 137 m ² Totale: escluse aree scoperte: 128 mq Rendita € 973,52 Piano T-1
Dal 05/08/2020 al 07/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 51 m ² Superficie catastale Totale: 64 m ² mq Rendita € 176,47 Piano S1
Dal 07/08/2020 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 505 Categoria F1, Cons. 329 m ² Piano S1
Dal 07/08/2020 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 51 m ² Superficie catastale Totale: 64 m ² mq Rendita € 176,47 Piano S1
Dal 07/08/2020 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1653, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale: 168 m ² Totale: escluse aree scoperte: 160 mq Rendita € 1.198,18 Piano S1-T-1

I beni oggetto di pignoramento sono inclusi nel foglio catastale 60, particella 1653 (All. 33).

Si tratta di un villino costituito da un appartamento con cantina, un box auto coperto e un'area urbana, collegati da una scala interna, con tre identificativi catastali indipendenti, con accesso da via Landriano 4 al piano terra, via Olginate 63 al piano seminterrato.

Distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

Appartamento con cantina: Foglio 60, Particella 1653, Subalterno 506, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, consistenza 8 vani, superficie totale 168 mq, totale escluse aree scoperte 160 mq, rendita € 1.198,18, piano seminterrato, terra, primo;

Box auto: Foglio 60, Particella 1653, Subalterno 507, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza 51 mq, superficie catastale 64 mq, rendita € 176,47, piano seminterrato;

Area urbana: Foglio 60, Particella 1653, Subalterno 505, categoria F/1, consistenza 329 mq, piano seminterrato. (All. 34).

A maggior comprensione della cronistoria catastale si riportano le visure e planimetrie storiche di provenienza dei singoli subalterni (All. 35).

Tutti gli odierni subalterni derivano dagli originali sub 1 e 2, rispettivamente di categoria C/6 e A/7.

Hanno subito nel tempo numerose modifiche compresa una fusione e frazionamento con cambio di destinazione d'uso del garage ad abitazione, senza la giustificazione di un titolo edilizio, nonché assegnazioni di corte esclusiva.

La situazione attuale è stata in parte ripristinata e modificata sotto impulso e con autorizzazione del Tribunale di Roma nel 2016 (All. 36).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1653	506	6	A7	4	8 vani	Totale: 168 m ² Totale: escluse aree scoperte: 160 mq	1198,18 €	S1-T-1	
	60	1653	507	6	C6	11	51 m ²	Totale: 64 mq	176,47 €	S1	
	60	1653	505		F1		329 m ²			S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ma non allo stato dei luoghi (All.37).

Il garage del piano seminterrato è utilizzato ad appartamento così come le altre parti dello stesso piano destinate a cantina.

Sempre al piano seminterrato inoltre è stata ampliata la superficie con l'annessione di alcune porzioni di intercapedine.

Risulta una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica di un prospetto.

Nelle corti esclusive, dell'appartamento e dell'area urbana, sono presenti due tettoie mai regolarizzate.

Alcune di queste modifiche potranno essere regolarizzate con una pratica di ristrutturazione edilizia, altre dovranno essere ripristinate all'uso ed alla consistenza originaria.



PRECISAZIONI

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.



PATTI

Al momento del sopralluogo del 20/11/2023 (All. 38) gli immobili risultavano nelle disponibilità della sig.ra **** Omissis **** titolare del diritto di abitazione.



STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio oggetto del pignoramento è composto da un unico corpo di fabbrica con un solo vano scala interno, accesso al piano terra dal civico 4 di via Landriano, al piano seminterrato dal civico n. 63 di via Olginate, in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 39).

2 piani fuori terra ed uno seminterrato, le strutture verticali e le fondazioni dell'edificio sono in cemento armato, con solai in latero-cemento. Le facciate esterne sono rivestite in cortina con un basamento in pietra. Il tetto è a falde con coppi alla romana (All. 40).

L'appartamento, al piano terra, primo e seminterrato collegati da una scala interna, con accesso dalla corte esclusiva, è catastalmente costituito al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due camere e un giardino di proprietà esclusiva con parti porticate. Le finestre sono rivolte verso tutti e quattro i punti cardinali. Tutte le aperture danno sui distacchi verso altri edifici residenziali e non direttamente sulla strada. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Le porte interne in legno, gli infissi in legno



e alluminio ed i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato, tinteggiatura alle pareti. Lo stato di finitura e manutenzione è complessivamente buono.

Il box auto al piano seminterrato è oggi utilizzato a soggiorno con angolo cottura con pavimento in gres porcellanato e tinteggiatura alle pareti.

L'area urbana è in realtà parte del cortile di pertinenza esclusiva del box al piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del 20/11/2023 (All. 38) gli immobili risultavano nelle disponibilità della sig.ra **** Omissis ****, proprietaria non esecutata, titolare del diritto di abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2000 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Perrotta Giancarlo##	20/01/2000	66522	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/02/2000	7197	4828
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/04/2008 al 16/06/2011	**** Omissis ****	Verbale di separazione con assegnazione beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/07/2009	26778	51467
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/06/2011 al	**** Omissis ****	Compravendita			

07/08/2020		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Giacalone Stefania##	16/06/2011	13160	8585
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/06/2011	69088	42532
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2020 al 20/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Troili Luca##	07/08/2020	31308	14801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/08/2020	83664	58186
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 04/07/2003
Reg. gen. 58745 - Reg. part. 15646
Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Iscritto a Roma 1 il 08/07/2003

Reg. gen. 59803 - Reg. part. 15942

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Ravenna

Iscritto a Roma 1 il 11/06/2008

Reg. gen. 72806 - Reg. part. 14944

Quota: 1/2

Importo: € 126.650,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73 e D.Lgs. 46/99

Iscritto a Roma 1 il 19/12/2008

Reg. gen. 168586 - Reg. part. 34264

Quota: 1/2

Importo: € 17.732,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 17/05/2010

Reg. gen. 60287 - Reg. part. 13825

Quota: 1/2

Importo: € 120.405,61

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Roma

Iscritto a Roma 1 il 21/11/2018

Reg. gen. 133964 - Reg. part. 24614

Quota: 1/2

Importo: € 539.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2009

Reg. gen. 52987 - Reg. part. 29055

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 07/07/2009

Reg. gen. 88206 - Reg. part. 46719

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ordinanza di sequestro conservativo Tribunale di Roma**

Trascritto a Roma 1 il 28/06/2010

Reg. gen. 79146 - Reg. part. 45522

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale divisione giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 20/11/2017

Reg. gen. 133940 - Reg. part. 90706

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 15/02/2023

Reg. gen. 18324 - Reg. part. 12938

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 15/03/2024 (All 41) ed alla relazione notarile in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Igino Lega n. 27, 00189 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 3.05, scala 1:10.000, con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.05: Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
- Piano particolareggiato di esecuzione del nucleo n. 6 "Sacrofanese km 3" 6/"0" -Zone di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista;
- Rete Ecologica 4.02, foglio II: Struttura della rete ecologica - Componente primaria (A); Aree interessate da nuovi interventi - Interventi nella città da ristrutturare, della trasformazione, Progetti Strutturanti;
- Carta per la qualità G1.05, foglio 05: Nessuna prescrizione.

PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021:

- Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tav B.24: Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio oggetto di pignoramento è stato realizzato in base alla concessione edilizie n. 947/C del 20/11/1996 (All. 42), con progetto originale prot. n. 7801 del 04/02/1993 e nuovi tipi prot. n. 2501 del 17/01/1994 (All. 43), non ottenendo ad oggi certificato di agibilità (All. 44).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Osservando lo stato di fatto dell'unità immobiliare (All. 45) si notano numerose difformità rispetto al progetto originale. In particolare il garage del piano seminterrato è utilizzato ad appartamento così come le altre parti dello stesso piano destinate a cantina. Sempre al piano seminterrato inoltre è stata ampliata la superficie con l'annessione di alcune porzioni di intercapedine. Risulta una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica di un prospetto.

Nelle corti esclusive, dell'appartamento e dell'area urbana, sono presenti due tettoie.

Per valutare se tali difformità avessero o meno ottenuto titolo autorizzativo lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli uffici del condono (All. 46) e del Municipio XV (All. 47) ottenendo risposta negativa. Tali difformità verranno quindi considerate illegittime e si dovrà procedere alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni ed alla modifica del prospetto tramite una pratica di SCIA in sanatoria per Ristrutturazione Edilizia RE2.

Dovranno invece essere demolite o ripristinate all'uso ed alla consistenza originaria le tettoie eccedenti il 20% della superficie lorda dell'unità immobiliare principale, e l'illegittimo uso ad abitazione dell'intero piano seminterrato.

Viste le diverse difformità, lo scrivente ritiene di detrarre dal valore finale di stima la cifra orientativa di € 15.000.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica APE (All. 48) l'immobile è in classe energetica E.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ostiense, 36m, interno 3, piano 1
Appartamento al piano primo, interno 3, composto di ingresso, salotto, cucina, una camera, un bagno nel Municipio VIII del Comune di Roma, quartiere Ostiense, fra la Piramide e via del Porto Fluviale, adiacente alle mura aureliane. Nell'area CENTRO SUD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su ferro, con la fermata Piramide, e su gomma con numerose linee di trasporto pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 68, Sub. 108, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 231.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso abitazione, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale. Per la zona di interesse codice C32 - Semicentrale/OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE), microzona 28, aggiornati al primo semestre 2023 (All. 49), per l'appartamento, accatastato in categoria A/3, abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 2.850 e 4.000 €/m2. Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al primo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 50) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: appartamenti nelle immediate vicinanze di "via Ostiense, zona Piramide", stato manutentivo buono, taglio 72-106 m2, valore medio circa 3.896 €/m2.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K. Il Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m2 rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$. Nel caso in esame: K1=0,8; K2=0,4; K=0,5. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $2.850 + (4.000 - 2.850) \times 0,5 = 3.425,00$ €/m2.

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà

definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 2.850 - 4.000 €/m²; MERCATO IMMOBILIARE 3.896 €/m²; VALORE NORMALE UNITARIO 3.425 €/m².

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, il valore normale di stima verrà considerato pari al valore normale unitario arrotondato per eccesso a 3.500,00 €/m².

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: m² 66,00 x 3.500,00 €/m² = 231.000,00 €.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Ostiense, 36m, interno 3, piano 1	66,00 mq	3.500,00 €/mq	€ 231.000,00	100,00%	€ 231.000,00
				Valore di stima:	€ 231.000,00



Valore di stima: € 231.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 170.000,00

Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene. Il borsino immobiliare fornisce un coefficiente per immobili locati ad uso abitazione con contratti rinnovati con scadenza 6 anni pari a 0,80. Applicando tale coefficiente al valore determinato in perizia con il metodo comparativo, è possibile verificare il valore di mercato determinato secondo la formula del Ministero del Lavoro.

Lo scrivente ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento pari al 5% del valore per mancanza di garanzia. Sottraendo tali cifre al valore di stima si ottiene:

$V_m = \text{Valore di stima } € 231.000,00 - 20\% - 5\% = 173.250,00 \text{ €}$, arrotondabile prudenzialmente per difetto ad €



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Igino Lega, 27, interno 11, piano 3-T-S1
Lotto unico formato da appartamento, box auto e posto auto scoperto, siti in Roma Via Igino Lega n. 27, edificio C1, int. 11, piano 3 l'appartamento, int. 8 piano S1 il box auto, int. 1 piano T il posto auto scoperto. l'appartamento, int. 11 piano 3 è composto da ingresso, cucina con veranda, salotto, due camere, due bagni, un disimpegno e tre balconi, nel Municipio XV del Comune di Roma, quartiere La Giustiniana, fra via Trionfale e via Cassia. Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 132, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 205, Part. 132, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 205, Part. 132, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 156.900,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione

dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso abitazione, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale. Per la zona di interesse codice E24 - Suburbana/LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI), microzona 139, aggiornati al primo semestre 2023 (All. 51), per l'appartamento, accatastato in categoria A/2, abitazioni di tipo civile, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 1.900 e 2.750 €/m2. Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al primo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 52) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: appartamenti nelle immediate vicinanze di "via Igino Lega", stato manutentivo buono, taglio 127-241 m2, valore medio circa 3.047 €/m2.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K. Il Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m2 rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$. Nel caso in esame: K1=0,3; K2=1; K=0,225. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $1.900 + (2.750 - 1.900) \times 0,225 = 2.091,25$ €/m2.

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 1.900 - 2.750 €/m2; MERCATO IMMOBILIARE 3.047 €/m2; VALORE NORMALE UNITARIO 2.091,25 €/m2.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, il valore normale di stima verrà considerato pari al valore normale unitario arrotondato per eccesso a 2.400,00 €/m2.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: m2 130,75 x 2400,00 €/m2 = 313800,00 €, il cui 50% del valore è pari ad € 156900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Igino Lega, 27, interno 11, piano 3-T-S1	130,75 mq	2.400,00 €/mq	€ 313.800,00	50,00%	€ 156.900,00
				Valore di stima:	€ 156.900,00

Valore di stima: € 156.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 149.000,00

Vista l'incertezza derivante dalle pratiche di condono ancora in essere, lo scrivente ritiene di dover detrarre dal valore di stima il 5% per mancanza di garanzia.

Sottraendo tali cifre al valore di stima si ottiene 156.900,00 - 5% = 149.055,00 arrotondabile per difetto ad € 149.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Landriano, 4 / via Olginate, 63 , interno 11, piano 3-T-S1
Lotto unico composto da villino costituito da un appartamento con cantina, un box auto coperto e un'area urbana, collegati da una scala interna, con tre identificativi catastali indipendenti, con accesso da via Landriano 4 al piano terra, via Olginate 63 al piano seminterrato. L'immobile si trova nella località denominata Valle Muricana, tra la via Cassia Veientana ad OVEST e via Flaminia ad EST, fuori del Grande Raccordo Anulare, a NORD del quartiere Prima Porta, nel Municipio XV del Comune di Roma. L'appartamento, posto al piano terra, primo e seminterrato, con accesso dal giardino di pertinenza

esclusiva, è catastalmente costituito al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due camere e un giardino di proprietà esclusiva con parti porticate; al piano seminterrato, collegato da una scala interna, un garage, due bagni, una cantina, un lavatoio e un locale per centrale termica con accesso dall'esterno; al piano primo, accessibile attraverso la stessa scala interna, due camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1653, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 60, Part. 1653, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 60, Part. 1653, Sub. 505, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 81.963,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione

dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso abitazione, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale. Per la zona di interesse codice E162 - Suburbana/VALLE MURICANA-MONTE PIETRA PERTUSA (VIA DI VALLE MURICANA), microzona 190, aggiornati al primo semestre 2023 (All. 53), per l'appartamento, accatastato in categoria A/7, abitazioni in villini, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 1.500 e 2.200 €/m². Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al primo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 54) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: appartamenti nelle immediate vicinanze di "via Landriano", stato manutentivo buono, taglio 77-100 m², valore medio circa 2.157 €/m².

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K. Il Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m² rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$. Nel caso in esame: K1=0,3; K2=0,2; K=0,225. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $1.500 + (2.200 - 1.500) \times 0,225 = 1.657,50$ €/m².

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 1.500 - 2.200 €/m²; MERCATO IMMOBILIARE 2.157,00 €/m²; VALORE NORMALE UNITARIO 1.657,50 €/m².

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, il valore normale di stima verrà considerato pari al valore normale unitario arrotondato per eccesso a 1.800,00 €/m².

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (V_m) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: m² 260,20 x 1.800,00 €/m² = 468.360,00 €, il cui 50% del

valore è pari ad € 234,1800.

Essendo il diritto di abitazione non pignorabile per legge, diritto in capo ad un comproprietario non esecutato, ai soli fini del calcolo, il valore del bene sarà decurtato del valore di usufrutto, ossia del diritto di altro soggetto di usare il dato bene. Il valore della nuda proprietà, che si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, e successivamente moltiplicare per il coefficiente che varia a seconda della durata del diritto o dei destinatari del diritto. Questi coefficienti per la determinazione dell'usufrutto vengono aggiornati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate che pubblica una tabella annuale.

Si otterrà quindi:

- Valore della piena proprietà: 468.360,00 €;

- Età del soggetto che vanta il diritto di abitazione: 56 anni;

Valore del diritto di abitazione: 304.434,00 €; Valore della nuda proprietà: 163.926,00 €, il cui 50% del valore è pari ad € 81.963,00.

Il nuovo valore unitario ai soli fini della stima analitica sarà pertanto $163.926,00 : 260,20 = 630$ €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Roma (RM) - via Landriano, 4 / via Olginate, 63 , interno 11, piano 3-T-S1	260,20 mq	630,00 €/mq	€ 163.926,00	50,00%	€ 81.963,00
Valore di stima:					€ 81.963,00

Valore di stima: € 81.963,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 58.000,00

Dal capitolo sulla regolarità edilizia si desume come le cifre per la regolarizzazione, o ripristino, ammontino a circa 15.000 €.

Lo scrivente ritiene di detrarre un ulteriore 10% per mancanza di garanzia.

Sottraendo tali cifre al valore di stima si ottiene $81.963,00 - 15.000 - 10\% = 58.766,70$ arrotondabile prudenzialmente per difetto ad € 58.000,00

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 09/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romoli Giulio

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita via Ostiense (Aggiornamento al 29/07/2009)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa Fg 817 Part 68 (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vis storica FGL 817 PART 68 SUB 108 (Aggiornamento al 03/01/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLN_FGL 817 PART 68 SUB 108 (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo 22_11_2023 via Ostiense (Aggiornamento al 22/11/2023)
- ✓ N° 6 Ortofoto - Ortofoto via Ostiense (Aggiornamento al 20/03/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione Fotografica via Ostiense (Aggiornamento al 22/11/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione via Ostiense (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria via Ostiense (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Licenza 1934_1329 (Aggiornamento al 08/06/1934)
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità 1936_460 (Aggiornamento al 01/01/1936)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stato di fatto via Ostiense (Aggiornamento al 22/11/2023)
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Progetto originale via Ostiense estratto (Aggiornamento al 08/05/1934)
- ✓ N° 14 Altri allegati - APE via Ostiense (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Atto di compravendita via Lega (Aggiornamento al 28/06/2001)
- ✓ N° 16 Estratti di mappa - Estratto di mappa Fg 205 Part 132 (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 205 Part 132 Sub 506-26-3 (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - PLN_FGL 205 PART 132 SUB 506-26-3 (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Verbale di sopralluogo 20_11_2023 via Lega (Aggiornamento al 20/11/2023)

- ✓ N° 20 Ortofoto - Ortofoto via Lega (Aggiornamento al 20/03/2024)
- ✓ N° 21 Foto - Documentazione Fotografica via Lega (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Ispezione ipotecaria via Lega (Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ N° 23 Concessione edilizia - Concessioni edilizie via Lega (Aggiornamento al 02/10/1986)
- ✓ N° 24 Tavola del progetto - Progetto originale via Lega (Aggiornamento al 16/06/1986)
- ✓ N° 25 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità 1990_159 via Lega (Aggiornamento al 30/06/1990)
- ✓ N° 26 Tavola del progetto - Domanda di Condono 0_508772_0 (Aggiornamento al 23/03/2004)
- ✓ N° 27 Tavola del progetto - Domanda di Condono 0_508776_0 (Aggiornamento al 23/03/2004)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Stato di fatto via Lega (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 29 Altri allegati - APE via Igino Lega (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Estratto conto condominiale via Lega (Aggiornamento al 06/03/2024)
- ✓ N° 31 Atto di provenienza - Atto compravendita _ (Aggiornamento al 07/08/2020)
- ✓ N° 32 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Landriano_Olginate (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 33 Estratti di mappa - Estratto di mappa Fg 60 Part 1653 (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 34 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 60 Part 1653 Sub 506_507_505 (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 35 Visure e schede catastali - Visure e planimetrie storiche catasto (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ N° 36 Visure e schede catastali - Recupero situazione pregressa e altre variazioni (Aggiornamento al 02/05/2016)
- ✓ N° 37 Planimetrie catastali - PLN_FGL 60 PART 1653 SUB 506_507 (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 38 Altri allegati - Verbale di sopralluogo 20_11_2023 Landriano Olginate (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 39 Ortofoto - Ortofoto via Landriano_Olginate (Aggiornamento al 20/03/2024)
- ✓ N° 40 Foto - Doc_Fotografica_Landriano_Olginate (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 41 Altri allegati - Ispezione ipotecaria via Landriano_Olginate (Aggiornamento al 20/03/2024)
- ✓ N° 42 Concessione edilizia - Concessione 1996_947_C via Landriano_Olginate (Aggiornamento al 28/11/1996)
- ✓ N° 43 Tavola del progetto - Progetto originale via Landriano Olginate (Aggiornamento al 17/01/1994)
- ✓ N° 44 Certificato di agibilità / abitabilità - Non rilasciata agibilità Landriano_Olginate (Aggiornamento al 20/03/2024)
- ✓ N° 45 Altri allegati - Stato di fatto Landriano_Olginate (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 46 Altri allegati - Inesistenza pratiche condono Landriano_Olginate (Aggiornamento al 23/02/2024)



- ✓ N° 47 Altri allegati - Accesso atti Municipio XV Landriano_Olginate risposta (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 48 Altri allegati - APE via Landriano (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ N° 49 Altri allegati - Valori OMI via Ostiense (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ N° 50 Altri allegati - Ricerca di mercato via Ostiense (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ N° 51 Altri allegati - Valori OMI via Igino Lega (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ N° 52 Altri allegati - Ricerca di mercato via Igino Lega (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ N° 53 Altri allegati - Valori OMI via Landriano_Olginate (Aggiornamento al 06/03/2024)
- ✓ N° 54 Altri allegati - Ricerca di mercato via Landriano_Olginate (Aggiornamento al 06/03/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ostiense, 36m, interno 3, piano 1
Appartamento al piano primo, interno 3, composto di ingresso, salotto, cucina, una camera, un bagno nel Municipio VIII del Comune di Roma, quartiere Ostiense, fra la Piramide e via del Porto Fluviale, adiacente alle mura aureliane. Nell'area CENTRO SUD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su ferro, con la fermata Piramide, e su gomma con numerose linee di trasporto pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 68, Sub. 108, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Ostiense n. 36M, 00154 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 17-1, scala 1:5.000, con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 2.05 (1:5.000): Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6; - Rete Ecologica 4.05, foglio V: Nessuna prescrizione; - Carta per la qualità G1_a, b e c: Nessuna prescrizione. PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: - Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav B.24: Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 170.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Igino Lega, 27, interno 11, piano 3-T-S1
Lotto unico formato da appartamento, box auto e posto auto scoperto, siti in Roma Via Igino Lega n. 27, edificio C1, int. 11, piano 3 l'appartamento, int. 8 piano S1 il box auto, int. 1 piano T il posto auto scoperto. l'appartamento, int. 11 piano 3 è composto da ingresso, cucina con veranda, salotto, due camere, due bagni, un disimpegno e tre balconi, nel Municipio XV del Comune di Roma, quartiere La Giustiniana, fra via Trionfale e via Cassia. Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 132, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 205, Part. 132, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 205, Part. 132, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Igino Lega n. 27, 00189 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 3.09, scala 1:10.000, con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.09: Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Programma integrato n. 3; - Rete Ecologica 4.05, foglio V: Nessuna prescrizione; - Carta per la qualità G1.09, foglio 09: Nessuna prescrizione. PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: - Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav B.24: Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 149.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Landriano, 4 / via Olginate, 63 , interno 11, piano 3-T-S1
Lotto unico composto da villino costituito da un appartamento con cantina, un box auto coperto e

un'area urbana, collegati da una scala interna, con tre identificativi catastali indipendenti, con accesso da via Landriano 4 al piano terra, via Olginate 63 al piano seminterrato. L'immobile si trova nella località denominata Valle Muricana, tra la via Cassia Veientana ad OVEST e via Flaminia ad EST, fuori del Grande Raccordo Anulare, a NORD del quartiere Prima Porta, nel Municipio XV del Comune di Roma. L'appartamento, posto al piano terra, primo e seminterrato, con accesso dal giardino di pertinenza esclusiva, è catastalmente costituito al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due camere e un giardino di proprietà esclusiva con parti porticate; al piano seminterrato, collegato da una scala interna, un garage, due bagni, una cantina, un lavatoio e un locale per centrale termica con accesso dall'esterno; al piano primo, accessibile attraverso la stessa scala interna, due camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1653, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 60, Part. 1653, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 60, Part. 1653, Sub. 505, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Igino Lega n. 27, 00189 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 3.05, scala 1:10.000, con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.05: Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; - Piano particolareggiato di esecuzione del nucleo n. 6 "Sacrofanesse km 3" 6/"0" -Zone di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista; - Rete Ecologica 4.02, foglio II: Struttura della rete ecologica - Componente primaria (A); Aree interessate da nuovi interventi - Interventi nella città da ristrutturare, della trasformazione, Progetti Strutturanti; - Carta per la qualità G1.05, foglio 05: Nessuna prescrizione. PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: - Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav B.24: Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 58.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1419/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Ostiense, 36m, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 68, Sub. 108, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo, interno 3, composto di ingresso, salotto, cucina, una camera, un bagno nel Municipio VIII del Comune di Roma, quartiere Ostiense, fra la Piramide e via del Porto Fluviale, adiacente alle mura aureliane. Nell'area CENTRO SUD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su ferro, con la fermata Piramide, e su gomma con numerose linee di trasporto pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Igino Lega, 27, interno 11, piano 3-T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 132, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 205, Part. 132, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 205, Part. 132, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	130,75 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Lotto unico formato da appartamento, box auto e posto auto scoperto, siti in Roma Via Igino Lega n. 27, edificio C1, int. 11, piano 3 l'appartamento, int. 8 piano S1 il box auto, int. 1 piano T il posto auto scoperto. l'appartamento, int. 11 piano 3 è composto da ingresso, cucina con veranda, salotto, due camere, due bagni, un disimpegno e tre balconi, nel Municipio XV del Comune di Roma, quartiere La Giustiniana, fra via Trionfale e via Cassia. Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Landriano, 4 / via Olginate, 63 , interno 11, piano 3-T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1653, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 60, Part. 1653, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 60, Part. 1653, Sub. 505, Categoria F1	Superficie	260,20 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Lotto unico composto da villino costituito da un appartamento con cantina, un box auto coperto e un'area urbana, collegati da una scala interna, con tre identificativi catastali indipendenti, con accesso da via Landriano 4 al piano terra, via Olginate 63 al piano seminterrato. L'immobile si trova nella località denominata Valle Muricana, tra la via Cassia Veientana ad OVEST e via Flaminia ad EST, fuori del Grande Raccordo Anulare, a NORD del quartiere Prima Porta, nel Municipio XV del Comune di Roma. L'appartamento, posto al piano terra, primo e seminterrato, con accesso dal giardino di pertinenza esclusiva, è catastalmente costituito al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due camere e un giardino di proprietà esclusiva con parti porticate; al piano seminterrato, collegato da una scala interna, un garage, due bagni, una cantina, un lavatoio e un locale per centrale termica con accesso dall'esterno; al piano primo, accessibile attraverso la stessa scala interna, due camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 20/11/2023 (All. 38) gli immobili risultavano nelle disponibilità della sig.ra **** Omissis ****, comproprietaria non eseguita, titolare del diritto di abitazione.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OSTIENSE, 36M, INTERNO 3, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 03/08/2009
Reg. gen. 102362 - Reg. part. 29898
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 21/11/2018
Reg. gen. 133964 - Reg. part. 24614
Quota: 1/1
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2023
Reg. gen. 18324 - Reg. part. 12938
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA IGINO LEGA, 27, INTERNO 11, PIANO 3-T-S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/11/2018
Reg. gen. 133964 - Reg. part. 24614
Quota: 1/2
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 15/02/2023
Reg. gen. 18324 - Reg. part. 12938
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LANDRIANO, 4 / VIA OLGINATE, 63 , INTERNO 11, PIANO 3-T-S1

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

Iscritto a Roma 1 il 04/07/2003
Reg. gen. 58745 - Reg. part. 15646
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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

Iscritto a Roma 1 il 08/07/2003
Reg. gen. 59803 - Reg. part. 15942
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Ravenna

Iscritto a Roma 1 il 11/06/2008
Reg. gen. 72806 - Reg. part. 14944
Quota: 1/2
Importo: € 126.650,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73 e D.Lgs. 46/99

Iscritto a Roma 1 il 19/12/2008
Reg. gen. 168586 - Reg. part. 34264
Quota: 1/2
Importo: € 17.732,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 17/05/2010



Reg. gen. 60287 - Reg. part. 13825

Quota: 1/2

Importo: € 120.405,61

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Roma

Iscritto a Roma 1 il 21/11/2018

Reg. gen. 133964 - Reg. part. 24614

Quota: 1/2

Importo: € 539.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 15/02/2023

Reg. gen. 18324 - Reg. part. 12938

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

