



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.

promossa da





Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno 1, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno 2, piano 1.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.3, scala B, interno 2, piano 1.....	7
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.3, scala B, piano 2	7
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno B, piano Terzo.....	7
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1 A/B/C., piano Terra.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15



Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	18
Stato conservativo	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 4.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	23
Stato conservativo	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 5.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26



Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 6.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità.....	30
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali.....	31
Stato conservativo.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Lotto 3	36
Lotto 4	37
Lotto 5	38
Lotto 6	39
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	42
Lotto 4	43
Lotto 5	43





All'udienza del 29/05/2024, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.3, scala B, interno 2, piano 1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.3, scala B, piano 2
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno B, piano Terzo
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1 A/B/C., piano Terra

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOGNETTA N.1D, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Appartamento avente ingresso da via Bolognetta 1D, piano primo (P.1o) scala "A" distinto con il numero interno 1 composto di 3 vani, servizi, terrazzo e balcone, confinante con: vano scala, interno 2 scala A, distacco via Bolognetta. Questa è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste, risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOGNETTA N.1D, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1

Appartamento avente ingresso da via Bolognetta 1D, piano primo (P.1o) scala "A" distinto con il numero interno 2 composto di 3 vani, servizi e terrazzo, confinante con: vano scala, interno 1 scala A, chiostrina, distacco via Bolognetta. Questa è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione

Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi.
a piedi

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOGNETTA N.3 , SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1

Appartamento avente ingresso da via Bolognetta 3,piano primo (P.1o) scala "B" distinto con il numero interno 2 composto di 3 vani,servizi e balcone, confinante con: vano scala, chiostrina e distacco Via della Bolognetta. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi.

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOGNETTA N.3, SCALA B, PIANO 2

Locale deposito denominato "B" al piano 2o confinante stessa scala, sottotetto e chiostrina, distacco via Bolognetta. Questo è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi . Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi.

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOGNETTA N.1D, SCALA A, INTERNO B, PIANO TERZO

Locale deposito denominato "B" al piano terzo (sottotetto) della scala "A" confinante con: vano scala, chiostrina, distacco via Bolognetta. Questo è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto

urbano si forma con evidenti interventi abusivi.

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

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOGNETTA N.1 A/B/C., PIANO TERRA

Locale Negozio sito in Via della Bolognetta 1 A/B/C avente ingresso da via Bolognetta 1 C, piano terra vani destinato alla vendita, laboratorio, locali frigorifero e servizio. Confinante con rampa, accesso agli immobili Via Bolognetta 1D e distacco Via Bolognetta.

Questo è dotato di parcheggio pubblico su strada. L'immobile si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno 1, 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:

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, interno 2 scala A, distacco via Bolognetta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	0,00 m	1
Terrazza	58,00 mq	58,00 mq	0,15	8,70 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				91,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,70 mq		

Per la consistenza dell'immobile si rimanda al rilievo nell'Allegato grafico n.7 pag.2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1984 al 25/02/1987	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Piano Primo
Dal 26/02/1987 al 30/11/1998	***** Nuda Proprietà' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Piano Primo
Dal 30/11/1998 al 21/10/2012	***** per ricongiungimento nuda proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Piano Primo
Dal 21/11/2024 al 15/11/2024	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 100+89 esterni mq Rendita € 894,76 Piano Primo

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	593	11	6	A2	6	5,5	100+89 esterni mq	894,76 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è medio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza Utile m 3
 Copertura edificio a tetto
 Struttura portante in murature e pilastri
 Solai a struttura mista
 Scale in Cemento armato
 Interni in muratura
 Porte tamburate
 Infissi esterni in alluminio anodizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile appare occupato con contratto di affitto. Il contratto non è opponibile alla procedura

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1987 al 28/11/1998	*****	DONAZIONE NUDA PROPRIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE VALENTE	26/02/1987	22130	7695
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA	26/03/1987	18993	30007
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/11/1998 al 30/10/2012	*****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DEL SIGNOR ***** ***** IN DATA *****
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DELLA ***** IN DATA *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 13/02/2024
Reg. gen. 16515 - Reg. part. 12453
Contro ***** *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO".

Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con parziale vincolo di inedificabilità.

P.T.P. 15/11 pendice dei castelli TLa/2

Destinazione urbanistica tav PRG 26. Zona PRG F Sottozona F1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato costruito con Concessione 131/C-15/1/1979 e Licenza 292/Cdel 10/03/1984 (All.5 pag.1). In seguito è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria 86/214194 Legge Condono N.47/85 . Il tutto come meglio descritta nell'All.5 pag.5.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Preso visione del PTPR, non risultano vincoli relativi. Il proprietario dichiara non esserci condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno 2, 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:

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

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

- ***** ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è confinante con: vano scala, interno 1 scala A, chiostrina, distacco via Bolognetta

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	1
Abitazione	61,00 mq	61,00 mq	0,15	9,15 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				99,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza dell'immobile e modesta irregolarità edilizia si rimanda al rilievo nell'allegato grafico n.7 pag.3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1984 al 25/02/1987	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano Primo

Dal 26/02/1987 al 30/11/1998	***** Usufrutto 1/1 ***** ***** Nuda Proprietà' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Piano Primo
Dal 30/11/1998 al 21/10/2012	***** ***** per ricongoingimento nuda proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Piano Primo
Dal 21/10/2012 al 15/11/2024	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 93+10 esterni mq Rendita € 894,76 Piano Primo

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	593	12		A2	6	5,5	103 mq	894,76 €	1	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è medio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza Utile m 3
Copertura edificio a tetto
Struttura portante in murature e pilastri
Solai a struttura mista
Scale in Cemento armato
Interni in muratura
Porte tamburate
Infissi esterni in alluminio anodizzato

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

il contratto non è opponibile alla procedura

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1987 al 28/11/1998	*****	DONAZIONE NUDA PROPRIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE VALENTE	26/02/1987	22130	7695
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA	26/03/1987	18993	30007
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/11/1998 al 30/10/2012	*****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DEL SIGNOR *****
 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DELLA *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 13/02/2024
Reg. gen. 16515 - Reg. part. 12453

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO".

Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con parziale vincolo di inedificabilità.

P.T.P. 15/11 pendice dei castelli TLa/2

Destinazione urbanistica tav PRG 26. Zona PRG F Sottozona F1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato costruito con Concessione 131/C-15/1/1979 e Licenza 292/C del 10/03/1984 (All.5 pag.1). In seguito è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria 346366/2011 del 20.05.2011 Legge Condono N.47/85 n.86/214194. (All.5 pag. 6). Risulta una modesta modifica con la creazione di una nicchia su una muratura (All.7 pag.3). Si consiglia il ripristino con chiusura perchè una sua sanatoria postuma risulterebbe troppo onerosa.

Infatti, per regolarizzare le modeste modifiche interne relativamente alla situazione urbanistica/catastale si dovrà procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria presso il municipio di appartenenza e successivamente si dovrà aggiornare la planimetria catastale tramite pratica DOCFA.

Da una stima elaborata dalla sottoscritta sulla base della propria esperienza, gli oneri connessi con tale presentazione ammontano a circa € 3.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Preso visione del PTPR, non risultano vincoli relativi. Il proprietario dichiara non esserci condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.3 , scala B, interno 2, 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:

- ***** ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è confinante con vano scala, chiostrina e distacco Via della Bolognetta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	0,00 m	1
Abitazione	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				89,50 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	89,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza dell'immobile si rimanda al rilievo nell'allegato grafico n. 7 pag.4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1984 al 25/02/1987	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 14, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 894,76 Piano Primo
Dal 26/02/1987 al 30/11/1998	***** Nuda Proprietà' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 14, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Piano Primo
Dal 30/11/1998 al 21/10/2012	***** per ricongiungimento nuda proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 14, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Piano Primo
Dal 21/10/2011 al 15/11/2024	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 100+89 esterni mq Rendita € 894,76 Piano Primo

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

1023	593	14		A2	5,5	101 mq	894,76 €	Primo	
------	-----	----	--	----	-----	--------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è medio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza Utile m 3
 Copertura edificio a tetto
 Struttura portante in murature e pilastri
 Solai a struttura mista
 Scale in Cemento armato
 Interni in muratura
 Porte tamburate
 Infissi esterni in alluminio anodizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1987 al 28/11/1998	*****	DONAZIONE NUDA PROPRIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE VALENTE	26/02/1987	22130	7695
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA	26/03/1987	18993	30007	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/11/1998 al 30/10/2012	*****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DEL SIGNOR *****
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DELLA SIGNORA *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 13/02/2024
Reg. gen. 16515 - Reg. part. 12453
Contro ***** *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO".

Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con parziale vincolo di inedificabilità.

P.T.P. 15/11 pendice dei castelli TLa/2

Destinazione urbanistica tav PRG 26. Zona PRG F Sottozona F1

L'immobile è stato costruito con Concessione 131/C-15/1/1979 e e Licenza 292/Cdel 10/03/1984 (All.5 pag.1).

In seguito è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n. n.346368 del 20.05.2011 - Legge Condono n.47/85 (All.5 pag.5). Si rilevano alcune modestissime diversità interne di pochi centimetri che possono essere sanate con facilità visibili nell'All.7 pag.4. Di tali modeste difformità si è tenuto conto in fase di valutazione.

per regolarizzare le modeste modifiche interne relativamente alla situazione urbanistica/catastale si dovrà procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria presso il municipio di appartenenza e successivamente si dovrà aggiornare la planimetria catastale tramite pratica DOCFA.

Da una stima elaborata dalla sottoscritta sulla base della propria esperienza, gli oneri connessi con tale presentazione ammontano a circa € 3.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Preso visione del PTPR, non risultano vincoli relativi. Il proprietario dichiara non esserci condominio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.3, scala B, piano 2

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:

• *****

 (Proprietà 1/1)

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

• *****

 (Proprietà 1/1)

CONFINI

Locale deposito denominato "B" al piano 2o confinante stessa scala, sottotetto e chiostrina, distacco via Bolognetta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	8,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				1,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,60 mq		

Per la consistenza dell'immobile si rimanda al rilievo nell'allegato grafico n.7 pag.6.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1984 al 25/02/1987	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8 Piano Secondo
Dal 26/02/1987 al 30/11/1998	***** Nuda Proprietà' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8 Piano Secondo
Dal 30/11/1998 al 21/10/2012	***** per ricingoingimento nuda proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8

		Piano Secondo
Dal 21/10/2012 al 15/11/2024	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 8 Superficie catastale 9 mq Rendita € 27,68 Piano Secondo

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	593	17	6	C2	8	8	9 mq	27,68 €	Piano Secondo		

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è medio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza Utile m 3
Copertura edificio a tetto
Struttura portante in murature e pilastri
Solai a struttura mista
Scale in Cemento armato
Interni in muratura
Porte tamburate
Infissi esterni in alluminio anodizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato e mi viene riferito ad uso gratuito privo di contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1987 al 28/11/1998	*****	DONAZIONE NUDA PROPRIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE VALENTE	26/02/1987	22130	7695
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA	26/03/1987	18993	30007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1998 al 30/10/2012	*****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DEL SIGNOR *****
 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DELLA SIGNORA *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a ROMA il 13/02/2024

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO".

Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con parziale vincolo di inedificabilità.

P.T.P. 15/11 pendice dei castelli TLa/2

Destinazione urbanistica tav PRG 26. Zona PRG F Sottozona F1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato costruito con Concessione 131/C-15/1/1979 e Licenza 292/Cdel 10/03/1984 (All.5 pag.1).

In seguito è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n.346370 del n. 20.05.2011 Legge Condono N.47/85 (Allegato 5 pag.9). Ho verificato una diversità nell'accesso che avviene dall'appartamento confinante. Il tutto può essere regolarizzato con un ripristino dello stato ante. Allegato grafico n.5 pag.8 ed all. 7 pag.6.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Preso visione del PTPR, non risultano vincoli relativi. Il proprietario dichiara non esserci condominio.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno B, piano Terzo

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:

- *****
***** (Proprietà 1/1)

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

- *****
***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è confinante con vano scala, chiostrina, distacco via Bolognetta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	23,00 mq	23,00 mq	0,20	3,80 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				3,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,80 mq		

Nel Progetto allegato alla sanatoria appare una finestra non riportata nella planimetria catastale.

Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Regolarizzazione la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1984 al 25/02/1987	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C2

		Cl.6 Piano Terzo
Dal 26/02/1987 al 30/11/1998	***** Nuda Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6 Piano Terzo
Dal 30/11/1998 al 21/10/2012	***** per ricongoingimento nuda proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6 Piano Terzo
Dal 21/10/2012 al 15/11/2024	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 19, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 21 Superficie catastale 23 mq Rendita € 53,14 Piano Terzo

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1023	593	19	6	A2	6	21	23 mq	53,14 €	3	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è medio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza Utile m 3
Copertura edificio a tetto
Struttura portante in murature e pilastri
Solai a struttura mista
Scale in Cemento armato
Interni in muraura
Porte tamburate
Infissi esterni in alluminio anodizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta occupato e mi viene riferito ad uso gratuito privo di contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1987 al 28/11/1998	*****	DONAZIONE NUDA PROPRIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE VALENTE	26/02/1987	22130	7695
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA	26/03/1987	18993	30007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1998 al 30/10/2012	*****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DEL SIGNOR *****
 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DELLA SIGNORA *****



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 13/02/2024
Reg. gen. 16515 - Reg. part. 12453
Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO".
Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con vincolo di inedificabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato costruito con Concessione 131/C-15/1/1979 e Licenza 292/Cdel 10/03/1984 (All.5 pag.1). In seguito alla richiesta di Concessione in Sanatoria Legge Condono N.47/85 86/214194. Sot 10 è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n.346372 del n20.05.2011 (All.5 pag.8. Va segnalato che nella planimetria catastale non risulta , forse perchè in alto (All. 5 pag.9), una piccola finestra che invece risulta autorizzata nel progetto allegato alla richiesta di sanatoria (All.7 pag.7).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Preso visione del PTPR, non risultano vincoli relativi. Il proprietario dichiara non esserci condominio.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1 A/B/C., piano Terra

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:

- *****
***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale Negozio sito in Via della Bolognetta 1 A/B/C avente ingresso da via Bolognetta 1 C, piano terra confinano con rampa, accesso agli immobili Via Bolognetta 1D e distacco Via Bolognetta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	104,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

La consistenza dell'immobile è riportata nell'Allegato 7 pag.5



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1984 al 25/02/1987	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 4/5, Zc. 6 Categoria C1 Piano TERRA
Dal 26/02/1987 al 30/11/1998	***** Nuda Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 4/5, Zc. 6 Categoria C1 Piano TERRA
Dal 30/11/1998 al 21/10/2012	***** per ricongiungimento nuda proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 4/5, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6 Piano TERRA
Dal 21/11/2024 al 15/11/2024	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 593, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C1 Superficie catastale 96 mq Rendita € 1.467,56 Piano TERRA

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	593	503	6	C1	5	93	104 mq	1467,56 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Il subalterno 503 deriva dalla FUSIONE del 07/09/2020 Pratica n. RM0291822 in atti dal 08/09/2020 FUSIONE (n. 134734.1/2020)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
Comune: ROMA (H501) (RM) Foglio 1023 Particella 593 Subalterno 4 Foglio 1023 Particella 593 Subalterno 5

STATO CONSERVATIVO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza Utile m 3
Copertura edificio a tetto
Struttura portante in murature e pilastri
Solai a struttura mista
Scale in Cemento armato
Interni in muratura
Porte tamburate
Infissi esterni in alluminio anodizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta occupato da un'attività di vendita di carne ed alimentari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1987 al 28/11/1998	*****	DONAZIONE NUDA PROPRIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE VALENTE	26/02/1987	22130	7695
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA	26/03/1987	18993	30007
Dal 28/11/1998 al 30/10/2012	*****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DEL SIGNOR *****
 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DELLA SIGNORA *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a ROMA il 13/02/2024
 Reg. gen. 16515 - Reg. part. 12453
 Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO".

Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con parziale vincolo di inedificabilità.

P.T.P. 15/11 pendice dei castelli TLa/2

Destinazione urbanistica tav PRG 26. Zona PRG F Sottozona F1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato costruito con Concessione 131/C-15/1/1979 e Licenza 292/Cdel 10/03/1984 (All.5 pag.1).

Il progetto originale prevede, ove ora insiste il negozio, un piano pilotis che in seguito viene chiuso dando origine a 2 diverse unità immobiliari dalle caratteristiche commerciali. A seguire 2 differenti richieste di Concessione in Sanatoria Legge Condono N.47/85 in sanatoria per tamponature piano pilotis.

Ho verificato personalmente presso l'ufficio del Condono Edilizio la Concessione Edilizia in Sanatoria n.373969 del 23/10/2015 per il Sot 1 (m2 52) che corrisponde a Via della Bolognetta, Civico 1C;

per il SOT 2 Civico A e B per mq 41,49, la Concessione è pronta per il ritiro, in "stato 66" di cui l'Ufficio Condono mi dice di aver informato i titolari nel 2012. Per il ritiro della Concessione, al giorno di oggi, vanno

previsti ca 84,70 euro + more ed interessi modesti da valutare con l'Ufficio Condono Edilizio.
Successivamente il VI Municipio provvedeva ad inviarmi la documentazione della CILA Protocollo CH/2020/110903 che conferma l'accorpamento delle 2 unità immobiliari corrispondente allo stato attuale.
(All.5 pag.2-3-4)



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Preso visione del PTPR, non risultano vincoli relativi. Il proprietario dichiara non esserci condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati individuati 6 lotti in quanto trattasi di 6 unità immobiliari distinte.



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

LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno 1, piano 1
Appartamento avente ingresso da via Bolognetta 1D, piano primo (P.1o) scala "A" distinto con il numero interno 1 composto di 3 vani, servizi, terrazzo e balcone, confinante con: vano scala, interno 2 scala A, distacco via Bolognetta. Questa è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli - uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste, risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 174.230,00

Per la valutazione ho confrontato: i valori al m2 OMI, le richieste delle Agenzie per i vicini appartamenti (All.10), considerando anche l'assenza di ascensore pur al primo piano, ma un facile parcheggio nell'area sottostante. Questo sarebbe il valore qualora il bene fosse libero. Va anche considerato l'aumento del mercato immobiliare in questo ultimo semestre.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno 1, piano 1	91,70 mq	1.900,00 €/mq	€ 174.230,00	100,00%	€ 174.230,00
				Valore di stima:	€ 174.230,00

Valore di stima: € 174.230,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato di possesso	20,00	%

Valore finale di stima: € 121.961,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno 2, piano 1
 Appartamento avente ingresso da via Bolognetta 1D,piano primo (P.1o) scala "A" distinto con il numero interno 2 composto di 3 vani, servizi e terrazzo, confinante con: vano scala, interno 1 scala A, chiostrina, distacco via Bolognetta. Questa è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi. a piedi
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 12, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 188.385,00
 Per la valutazione ho confrontato: i valori al m2 OMI, le richieste delle Agenzie per i vicini appartamenti(All.10), considerando anche l'assenza di ascensore pur al primo piano, ma un facile parcheggio nell'area sottostante. Questo sarebbe il valore qualora il bene fosse libero. Va anche considerato l'aumento del mercato immobiliare in questo ultimo semestre.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala	99,15 mq	1.900,00 €/mq	€ 188.385,00	100,00%	€ 188.385,00

A, interno 2, piano 1						
					Valore di stima:	€ 188.385,00

Valore di stima: € 188.385,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato di possesso	20,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 165.526,50

Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui si applicata la riduzione del 10% di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Le spese tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono ipotizzabili in € 4.000,00.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.3 , scala B, interno 2, piano 1 Appartamento avente ingresso da via Bolognetta 3,piano primo (P.1o) scala "B" distinto con il numero interno 2 composto di 3 vani,servizi e balcone, confinante con: vano scala, chiostrina e distacco Via della Bolognetta. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 14, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 170.050,00

Per la valutazione ho confrontato: i valori al m2 OMI, le richieste delle Agenzie per i vicini appartamenti (All.10), considerando anche l'assenza di ascensore pur al primo piano, ma un facile parcheggio nell'area sottostante. Questo sarebbe il valore qualora il bene fosse libero. Va anche considerato l'aumento del mercato immobiliare in questo ultimo semestre.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Bolognetta n.3 , scala B, interno 2, piano 1	89,50 mq	1.900,00 €/mq	€ 170.050,00	100,00%	€ 170.050,00
Valore di stima:					€ 170.050,00

Valore di stima: € 170.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato di possesso	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 128.040,00

Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui si applica la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%. Le spese tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono ipotizzabili in € 4.000,00.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.3, scala B, piano 2
 Locale deposito denominato "B" al piano 2o confinante stessa scala, sottotetto e chiostrina, distacco via Bolognetta. Questo è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi . Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.040,00
 Per la valutazione ho confrontato: i valori al m2 OMI, le richieste delle Agenzie per i vicini appartamenti (All.10), considerando anche l'assenza di ascensore, ma un facile parcheggio nell'area sottostante. Questo sarebbe il valore qualora il bene fosse libero. Va anche considerato l'aumento del mercato immobiliare in questo ultimo semestre. Va anche considerato l'aumento del mercato immobiliare in questo ultimo semestre.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Roma (RM) - Via Bolognetta n.3, scala B, piano 2	1,60 mq	1.900,00 €/mq	€ 3.040,00	100,00%	€ 3.040,00
				Valore di stima:	€ 3.040,00

Valore di stima: € 3.040,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	500,00	€

Valore finale di stima: € 2.540,00

L'immobile risulta occupato senza contratto e con una modesta difformità nell'accesso.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno B, piano Terzo
 Locale deposito denominato "B" al piano terzo (sottotetto) della scala "A" confinante con: vano scala, chiostrina, distacco via Bolognetta. Questo è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 7.220,00

Per la valutazione ho confrontato: i valori al m2 OMI, le richieste delle Agenzie per i vicini appartamenti(All.10), considerando anche l'assenza di ascensore, ma un facile parcheggio nell'area sottostante. Questo sarebbe il valore qualora il bene fosse libero. Va anche considerato l'aumento del mercato immobiliare in questo ultimo semestre.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 5 - Deposito Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno B, piano Terzo	3,80 mq	1.900,00 €/mq	€ 7.220,00	100,00%	€ 7.220,00
				Valore di stima:	€ 7.220,00

Valore di stima: € 7.220,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.998,00

Nel Progetto allegato alla sanatoria appare una finestra non riportata nella planimetria catastale. Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Regolarizzazione la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%.

LOTTO 6

- Bene N° 6 -** Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1 A/B/C., piano Terra
 Locale Negozio sito in Via della Bolognetta 1 A/B/C avente ingresso da via Bolognetta 1 C, piano terra vani destinato alla vendita, laboratorio, locali frigorifero e servizio. Confinante con rampa, accesso agli immobili Via Bolognetta 1D e distacco Via Bolognetta. Questo è dotato di parcheggio pubblico su strada. L'immobile si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 156.000,00
 Per la valutazione ho confrontato: le richieste delle Agenzie per i vicini negozi attestati direttamente lungo la via Casilina (All.10), considerando anche un facile parcheggio nell'area adiacente. Questo sarebbe il valore qualora il bene fosse libero. Va anche considerato l'aumento del mercato immobiliare in questo ultimo semestre.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Roma (RM) - Via Bolognetta n.1 A/B/C., piano Terra	104,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 156.000,00
				Valore di stima:	€ 156.000,00

Valore di stima: € 156.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato di possesso	20,00	%

Valore finale di stima: € 109.200,00

Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui si applica la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%.

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

Roma, li 07/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giachini Tiranni Silvia

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Provenienza (Aggiornamento al 28/12/2024)

- ✓ N° 2 Altri allegati - Individuazione Catastale (Aggiornamento al 28/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati storici catastali (Aggiornamento al 28/12/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato Fotografico (Aggiornamento al 28/12/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Autorizzativa (Aggiornamento al 28/12/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Formalità Pregiudizievoli (Aggiornamento al 28/12/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione Grafica (Aggiornamento al 28/12/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - E-Mail Municipio VI (Aggiornamento al 28/12/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Urbanistica e Vincoli (Aggiornamento al 28/12/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valutazioni Immobiliari (Aggiornamento al 28/12/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno 1, piano 1
Appartamento avente ingresso da via Bolognetta 1D, piano primo (P.1o) scala "A" distinto con il numero interno 1 composto di 3 vani, servizi, terrazzo e balcone, confinante con: vano scala, interno 2 scala A, distacco via Bolognetta. Questa è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste, risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO". Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con parziale vincolo di inedificabilità. P.T.P. 15/11 pendice dei castelli TLa/2
Destinazione urbanistica tav PRG 26. Zona PRG F Sottozona F1

Prezzo base d'asta: € 121.961,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno 2, piano 1
Appartamento avente ingresso da via Bolognetta 1D, piano primo (P.1o) scala "A" distinto con il numero interno 2 composto di 3 vani, servizi e terrazzo, confinante con: vano scala, interno 1 scala A, chiostrina, distacco via Bolognetta. Questa è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi. a piedi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO". Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con parziale vincolo di inedificabilità. P.T.P. 15/11 pendice dei castelli TLa/2
Destinazione urbanistica tav PRG 26. Zona PRG F Sottozona F1

Prezzo base d'asta: € 165.526,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.3 , scala B, interno 2, piano 1
Appartamento avente ingresso da via Bolognetta 3, piano primo (P.1o) scala "B" distinto con il numero interno 2 composto di 3 vani, servizi e balcone, confinante con: vano scala, chiostrina e distacco Via della Bolognetta. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il

raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 14, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO". Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con parziale vincolo di inedificabilità. P.T.P. 15/11 pendice dei castelli TLa/2 Destinazione urbanistica tav PRG 26. Zona PRG F Sottozona F1

Prezzo base d'asta: € 128.040,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.3, scala B, piano 2
Locale deposito denominato "B" al piano 2o confinante stessa scala, sottotetto e chiostrina, distacco via Bolognetta. Questo è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO". Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con parziale vincolo di inedificabilità. P.T.P. 15/11 pendice dei castelli TLa/2 Destinazione urbanistica tav PRG 26. Zona PRG F Sottozona F1

Prezzo base d'asta: € 2.540,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1D, scala A, interno B, piano Terzo
Locale deposito denominato "B" al piano terzo (sottotetto) della scala "A" confinante con: vano scala, chiostrina, distacco via Bolognetta. Questo è dotata di parcheggio pubblico su strada. L'appartamento si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti a piedi. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO". Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con vincolo di inedificabilità.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Bolognetta n.1 A/B/C., piano Terra
Locale Negozio sito in Via della Bolognetta 1 A/B/C avente ingresso da via Bolognetta 1 C, piano terra vani destinato alla vendita, laboratorio, locali frigorifero e servizio. Confinante con rampa, accesso agli immobili Via Bolognetta 1D e distacco Via Bolognetta. Questo è dotato di parcheggio pubblico su strada. L'immobile si trova all'interno della zona chiamata "Borghesiana" situata oltre il raccordo anulare. Si raggiunge tramite la via consolare Casilina o, in alternativa, tramite l'autostrada Roma-Napoli uscita Monterotondo. E' servita dalla Metro C stazione Bolognetta da cui dista ca 4 minuti. Nelle vicinanze troviamo il Parco Peppino Impastato. L'edificazione della borgata "Borghesiana" in cui l'edificio insiste risale agli anni 1950, che succede alle abitazioni rurali del periodo della bonifica. Negli anni sessanta il tessuto urbano si forma con evidenti interventi abusivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 593, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare tessuti residenziali all'interno del programma integrazione n.4 FINOCCHIO PANTANO". Nel Piano Regolatore Previgente ricadeva in zona F1 con parziale vincolo di inedificabilità. P.T.P. 15/11 pendice dei castelli TLa/2 Destinazione urbanistica tav PRG 26. Zona PRG F Sottozona F1

Prezzo base d'asta: € 109.200,00

