

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2022 del R.G.E.

promossa da

FFFFFFFFFFFFSRL

Codice fiscale: FFFFFFFFFF

6666666666

contro

FFFFFFFFFFFFS.R.L.

Codice fiscale: FFFFFFFFFF



Incarico	26
Premessa	26
Descrizione	27
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - Viale Giotto n. 3D - Via Annia Faustina n. 1A, piano TERRA	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 18, piano S1	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 25, piano S1	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 35, piano QUARTO	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 21, piano SECONDO	29
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 19, piano SECONDO	29
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 2, piano TERRA	30
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 6, piano TERRA	30
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 31, piano TERZO	30
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 32, piano TERZO	31
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 34, piano TERZO	31
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 37, piano QUARTO	32
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 40, piano QUARTO	32
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 41, piano QUARTO	32
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 43, piano QUARTO	33
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 44, piano QUINTO	33
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 45, piano QUINTO	33
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 48, piano QUINTO	34
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 49, piano QUINTO	34
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 50, piano QUINTO	34
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 52, piano QUINTO	35
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 18, piano S1	35
Bene N° 23 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 19, piano S1	36
Bene N° 24 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 21, piano S1	36
Bene N° 25 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 22, piano S1	36
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 23, piano S1	37
Bene N° 27 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 26, piano S1	37
Bene N° 28 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 27, piano S1	37
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 16, piano S2	38
Bene N° 30 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 15, piano S2	38
Bene N° 31 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 14, piano S2	38
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 13, piano S2	39
Bene N° 33 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 12A, piano S2	39



Bene N° 34 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 9, piano S2.....	40
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 8, piano S2.....	40
Bene N° 36 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 7, piano S2.....	40
Bene N° 37 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 10, piano S2	41
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 5, piano S2	41
Bene N° 39 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 2, piano S2.....	41
Bene N° 40 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 1, piano S2.....	42
Bene N° 41 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 1, piano S2	42
Bene N° 42 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 11, piano S2	42
Bene N° 43 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 5, piano S2.....	43
Lotto 1	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità.....	43
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali.....	46
Stato conservativo.....	46
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali	51
Lotto 2	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità.....	52
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali	53
Dati Catastali.....	53
Precisazioni.....	53
Stato conservativo.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	57

Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	59
Vincoli od oneri condominiali	63
Lotto 3.....	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Titolarità.....	64
Confini	64
Consistenza	64
Cronistoria Dati Catastali	64
Dati Catastali.....	65
Precisazioni.....	65
Stato conservativo.....	65
Servitù, censo, livello, usi civici.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione.....	66
Provenienze Ventennali.....	66
Formalità pregiudizievoli.....	68
Normativa urbanistica.....	70
Regolarità edilizia.....	70
Vincoli od oneri condominiali	70
Lotto 4.....	70
Completezza documentazione ex art. 567.....	70
Titolarità.....	71
Confini	71
Consistenza	71
Cronistoria Dati Catastali	71
Dati Catastali.....	72
Stato conservativo.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73
Stato di occupazione.....	73
Provenienze Ventennali.....	74
Formalità pregiudizievoli.....	76
Normativa urbanistica.....	77
Regolarità edilizia.....	77
Vincoli od oneri condominiali	82
Lotto 5.....	82
Completezza documentazione ex art. 567.....	82

Titolarità.....	83
Confini.....	83
Consistenza	83
Cronistoria Dati Catastali	83
Dati Catastali.....	84
Stato conservativo.....	84
Servitù, censo, livello, usi civici.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione.....	85
Provenienze Ventennali.....	85
Formalità pregiudizievoli.....	87
Normativa urbanistica.....	88
Regolarità edilizia.....	89
Vincoli od oneri condominiali	89
Lotto 6	89
Completezza documentazione ex art. 567.....	89
Titolarità.....	89
Confini	90
Consistenza	90
Dati Catastali.....	91
Stato conservativo	91
Servitù, censo, livello, usi civici.....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91
Stato di occupazione.....	91
Provenienze Ventennali.....	92
Formalità pregiudizievoli.....	94
Normativa urbanistica.....	96
Regolarità edilizia.....	96
Vincoli od oneri condominiali	96
Lotto 7	96
Completezza documentazione ex art. 567.....	96
Titolarità.....	97
Confini	97
Consistenza	97
Cronistoria Dati Catastali	97
Dati Catastali.....	98
Stato conservativo	98
Servitù, censo, livello, usi civici.....	98

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
Stato di occupazione.....	98
Provenienze Ventennali.....	99
Formalità pregiudizievoli.....	101
Normativa urbanistica.....	102
Regolarità edilizia.....	102
Vincoli od oneri condominiali.....	103
Lotto 8.....	103
Completezza documentazione ex art. 567.....	103
Titolarità.....	103
Confini.....	103
Consistenza.....	104
Cronistoria Dati Catastali.....	104
Dati Catastali.....	104
Stato conservativo.....	105
Servitù, censo, livello, usi civici.....	105
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	105
Stato di occupazione.....	105
Provenienze Ventennali.....	105
Formalità pregiudizievoli.....	107
Normativa urbanistica.....	109
Regolarità edilizia.....	109
Vincoli od oneri condominiali.....	109
Lotto 9.....	110
Completezza documentazione ex art. 567.....	110
Titolarità.....	110
Confini.....	110
Consistenza.....	110
Cronistoria Dati Catastali.....	111
Dati Catastali.....	111
Stato conservativo.....	111
Servitù, censo, livello, usi civici.....	111
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	112
Stato di occupazione.....	112
Provenienze Ventennali.....	112
Formalità pregiudizievoli.....	114
Normativa urbanistica.....	115
Regolarità edilizia.....	116

Vincoli od oneri condominiali	116
Lotto 10.....	116
Completezza documentazione ex art. 567.....	116
Titolarità.....	116
Confini	117
Consistenza	117
Cronistoria Dati Catastali	117
Dati Catastali.....	118
Stato conservativo	118
Servitù, censo, livello, usi civici.....	118
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	118
Stato di occupazione.....	119
Provenienze Ventennali.....	119
Formalità pregiudizievoli.....	121
Normativa urbanistica.....	123
Regolarità edilizia.....	123
Vincoli od oneri condominiali	123
Lotto 11.....	123
Completezza documentazione ex art. 567.....	124
Titolarità.....	124
Confini	124
Consistenza	124
Cronistoria Dati Catastali	125
Dati Catastali.....	125
Stato conservativo	125
Servitù, censo, livello, usi civici.....	126
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	126
Stato di occupazione.....	126
Provenienze Ventennali.....	126
Formalità pregiudizievoli.....	128
Normativa urbanistica.....	130
Regolarità edilizia.....	130
Vincoli od oneri condominiali	130
Lotto 12.....	131
Completezza documentazione ex art. 567.....	131
Titolarità.....	131
Confini	131
Consistenza	131

Cronistoria Dati Catastali	132
Dati Catastali.....	132
Stato conservativo	132
Servitù, censo, livello, usi civici	133
Caratteristiche costruttive prevalenti	133
Stato di occupazione.....	133
Provenienze Ventennali.....	133
Formalità pregiudizievoli.....	135
Normativa urbanistica.....	137
Regolarità edilizia.....	137
Vincoli od oneri condominiali	137
Lotto 13.....	138
Completezza documentazione ex art. 567.....	138
Titolarità.....	138
Confini	138
Consistenza	138
Cronistoria Dati Catastali	139
Dati Catastali.....	139
Stato conservativo	140
Servitù, censo, livello, usi civici	140
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	140
Stato di occupazione.....	140
Provenienze Ventennali	141
Formalità pregiudizievoli.....	143
Normativa urbanistica.....	144
Regolarità edilizia.....	144
Vincoli od oneri condominiali	145
Lotto 14.....	145
Completezza documentazione ex art. 567.....	145
Titolarità.....	145
Confini	146
Consistenza	146
Cronistoria Dati Catastali	146
Dati Catastali.....	147
Stato conservativo	147
Servitù, censo, livello, usi civici	147
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	147
Stato di occupazione.....	147



Provenienze Ventennali.....	148
Formalità pregiudizievoli.....	150
Normativa urbanistica.....	151
Regolarità edilizia.....	151
Vincoli od oneri condominiali	152
Lotto 15.....	152
Completezza documentazione ex art. 567.....	152
Titolarità.....	152
Confini	152
Consistenza	153
Cronistoria Dati Catastali	153
Dati Catastali.....	153
Stato conservativo.....	154
Servitù, censo, livello, usi civici.....	154
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	154
Stato di occupazione.....	154
Provenienze Ventennali.....	154
Formalità pregiudizievoli.....	156
Normativa urbanistica.....	158
Regolarità edilizia.....	158
Vincoli od oneri condominiali	158
Lotto 16.....	159
Completezza documentazione ex art. 567.....	159
Titolarità.....	159
Confini	159
Consistenza	159
Cronistoria Dati Catastali	160
Dati Catastali.....	160
Stato conservativo.....	160
Servitù, censo, livello, usi civici	161
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	161
Stato di occupazione.....	161
Provenienze Ventennali.....	161
Formalità pregiudizievoli.....	163
Normativa urbanistica.....	165
Regolarità edilizia.....	165
Vincoli od oneri condominiali	165
Lotto 17.....	165

Completezza documentazione ex art. 567	166
Titolarità	166
Confini	166
Consistenza	166
Cronistoria Dati Catastali	167
Dati Catastali	167
Stato conservativo	167
Servitù, censo, livello, usi civici	168
Caratteristiche costruttive prevalenti	168
Stato di occupazione	168
Provenienze Ventennali	168
Formalità pregiudizievoli	170
Normativa urbanistica	172
Regolarità edilizia	172
Vincoli od oneri condominiali	172
Lotto 18	172
Completezza documentazione ex art. 567	172
Titolarità	172
Confini	173
Consistenza	173
Cronistoria Dati Catastali	173
Dati Catastali	174
Stato conservativo	174
Servitù, censo, livello, usi civici	174
Caratteristiche costruttive prevalenti	175
Stato di occupazione	175
Provenienze Ventennali	175
Formalità pregiudizievoli	177
Normativa urbanistica	179
Regolarità edilizia	179
Vincoli od oneri condominiali	179
Lotto 19	180
Completezza documentazione ex art. 567	180
Titolarità	180
Confini	180
Consistenza	180
Cronistoria Dati Catastali	181
Dati Catastali	181



Stato conservativo	181
Servitù, censo, livello, usi civici	182
Caratteristiche costruttive prevalenti	182
Stato di occupazione	182
Provenienze Ventennali	182
Formalità pregiudizievoli	184
Normativa urbanistica	186
Regolarità edilizia	186
Vincoli od oneri condominiali	187
Lotto 20	187
Completezza documentazione ex art. 567	187
Titolarità	187
Confini	187
Consistenza	188
Cronistoria Dati Catastali	188
Dati Catastali	189
Stato conservativo	189
Servitù, censo, livello, usi civici	189
Caratteristiche costruttive prevalenti	189
Stato di occupazione	189
Provenienze Ventennali	190
Formalità pregiudizievoli	192
Normativa urbanistica	193
Regolarità edilizia	194
Vincoli od oneri condominiali	194
Lotto 21	194
Completezza documentazione ex art. 567	194
Titolarità	194
Confini	195
Consistenza	195
Cronistoria Dati Catastali	195
Dati Catastali	196
Stato conservativo	196
Servitù, censo, livello, usi civici	196
Caratteristiche costruttive prevalenti	196
Stato di occupazione	197
Provenienze Ventennali	197
Formalità pregiudizievoli	199

Normativa urbanistica.....	200
Regolarità edilizia.....	201
Vincoli od oneri condominiali	201
Lotto 22.....	201
Completezza documentazione ex art. 567.....	201
Titolarità.....	201
Confini	202
Consistenza	202
Cronistoria Dati Catastali	202
Dati Catastali.....	203
Precisazioni.....	203
Stato conservativo.....	203
Servitù, censo, livello, usi civici.....	203
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	204
Stato di occupazione.....	204
Provenienze Ventennali.....	204
Formalità pregiudizievoli.....	206
Normativa urbanistica.....	207
Regolarità edilizia.....	208
Vincoli od oneri condominiali	208
Lotto 23.....	208
Completezza documentazione ex art. 567.....	208
Titolarità.....	208
Confini	209
Consistenza	209
Cronistoria Dati Catastali	209
Dati Catastali.....	210
Precisazioni.....	210
Stato conservativo.....	210
Servitù, censo, livello, usi civici.....	210
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	211
Stato di occupazione.....	211
Provenienze Ventennali.....	211
Formalità pregiudizievoli.....	213
Normativa urbanistica.....	214
Regolarità edilizia.....	215
Vincoli od oneri condominiali	215
Lotto 24.....	215

Completezza documentazione ex art. 567.....	215
Titolarità.....	215
Confini	216
Consistenza	216
Cronistoria Dati Catastali	216
Dati Catastali.....	217
Precisazioni	217
Stato conservativo	217
Servitù, censo, livello, usi civici	218
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	218
Stato di occupazione.....	218
Provenienze Ventennali	218
Formalità pregiudizievoli.....	220
Normativa urbanistica.....	222
Regolarità edilizia.....	222
Vincoli od oneri condominiali	222
Lotto 25.....	222
Completezza documentazione ex art. 567.....	222
Titolarità.....	223
Confini	223
Consistenza	223
Cronistoria Dati Catastali	223
Dati Catastali.....	224
Precisazioni	224
Stato conservativo	224
Servitù, censo, livello, usi civici	225
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	225
Stato di occupazione.....	225
Provenienze Ventennali	225
Formalità pregiudizievoli.....	227
Normativa urbanistica.....	229
Regolarità edilizia.....	229
Vincoli od oneri condominiali	229
Lotto 26.....	229
Completezza documentazione ex art. 567.....	229
Titolarità.....	230
Confini	230
Consistenza	230

Cronistoria Dati Catastali	230
Dati Catastali.....	231
Precisazioni	231
Stato conservativo	231
Servitù, censo, livello, usi civici	232
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	232
Stato di occupazione.....	232
Provenienze Ventennali	232
Formalità pregiudizievoli.....	234
Normativa urbanistica.....	236
Regolarità edilizia.....	236
Vincoli od oneri condominiali	236
Lotto 27.....	236
Completezza documentazione ex art. 567.....	236
Titolarità.....	237
Confini	237
Consistenza	237
Cronistoria Dati Catastali	237
Dati Catastali.....	238
Precisazioni	238
Stato conservativo	238
Servitù, censo, livello, usi civici	239
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	239
Stato di occupazione.....	239
Provenienze Ventennali.....	239
Formalità pregiudizievoli.....	241
Normativa urbanistica.....	243
Regolarità edilizia.....	243
Vincoli od oneri condominiali	243
Lotto 28.....	243
Completezza documentazione ex art. 567.....	244
Titolarità.....	244
Confini	244
Consistenza	244
Cronistoria Dati Catastali	244
Dati Catastali.....	245
Precisazioni	245
Stato conservativo	245



Servitù, censo, livello, usi civici.....	246
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	246
Stato di occupazione.....	246
Provenienze Ventennali.....	246
Formalità pregiudizievoli.....	248
Normativa urbanistica.....	250
Regolarità edilizia.....	250
Vincoli od oneri condominiali	250
Lotto 29.....	250
Completezza documentazione ex art. 567.....	251
Titolarità.....	251
Confini	251
Consistenza	251
Cronistoria Dati Catastali	252
Dati Catastali.....	252
Precisazioni	252
Stato conservativo.....	253
Servitù, censo, livello, usi civici.....	253
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	253
Stato di occupazione.....	253
Provenienze Ventennali.....	253
Formalità pregiudizievoli.....	255
Normativa urbanistica.....	257
Regolarità edilizia.....	257
Vincoli od oneri condominiali	257
Lotto 30.....	257
Completezza documentazione ex art. 567.....	258
Titolarità.....	258
Confini	258
Consistenza	258
Cronistoria Dati Catastali	258
Dati Catastali.....	259
Precisazioni	260
Stato conservativo.....	260
Servitù, censo, livello, usi civici.....	260
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	260
Stato di occupazione.....	260
Provenienze Ventennali.....	260



Formalità pregiudizievoli.....	262
Normativa urbanistica.....	264
Regolarità edilizia.....	264
Vincoli od oneri condominiali	264
Lotto 31.....	265
Completezza documentazione ex art. 567.....	265
Titolarità.....	265
Confini	265
Consistenza	265
Cronistoria Dati Catastali	266
Dati Catastali.....	267
Precisazioni.....	267
Stato conservativo.....	267
Servitù, censo, livello, usi civici.....	267
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	267
Stato di occupazione.....	267
Provenienze Ventennali.....	268
Formalità pregiudizievoli.....	270
Normativa urbanistica.....	271
Regolarità edilizia.....	271
Vincoli od oneri condominiali	272
Lotto 32.....	272
Completezza documentazione ex art. 567.....	272
Titolarità.....	272
Confini	273
Consistenza	273
Cronistoria Dati Catastali	273
Dati Catastali.....	274
Precisazioni.....	274
Stato conservativo.....	274
Servitù, censo, livello, usi civici.....	274
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	274
Stato di occupazione.....	275
Provenienze Ventennali.....	275
Formalità pregiudizievoli.....	277
Normativa urbanistica.....	278
Regolarità edilizia.....	278
Vincoli od oneri condominiali	279



Lotto 33.....	279
Completezza documentazione ex art. 567.....	279
Titolarità.....	279
Confini	280
Consistenza	280
Cronistoria Dati Catastali	280
Dati Catastali.....	281
Precisazioni	281
Stato conservativo	281
Servitù, censo, livello, usi civici.....	281
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	282
Stato di occupazione.....	282
Provenienze Ventennali.....	282
Formalità pregiudizievoli.....	284
Normativa urbanistica.....	285
Regolarità edilizia.....	286
Vincoli od oneri condominiali	286
Lotto 34.....	286
Completezza documentazione ex art. 567.....	286
Titolarità.....	286
Confini	287
Consistenza	287
Cronistoria Dati Catastali	287
Dati Catastali.....	288
Precisazioni	288
Stato conservativo	288
Servitù, censo, livello, usi civici.....	288
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	289
Stato di occupazione.....	289
Provenienze Ventennali.....	289
Formalità pregiudizievoli.....	291
Normativa urbanistica.....	292
Regolarità edilizia.....	293
Vincoli od oneri condominiali	293
Lotto 35.....	293
Completezza documentazione ex art. 567.....	293
Titolarità.....	293
Confini	294

Consistenza	294
Cronistoria Dati Catastali	294
Dati Catastali.....	295
Precisazioni	295
Stato conservativo	295
Servitù, censo, livello, usi civici	296
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	296
Stato di occupazione.....	296
Provenienze Ventennali.....	296
Formalità pregiudizievoli.....	298
Normativa urbanistica.....	300
Regolarità edilizia.....	300
Vincoli od oneri condominiali	300
Lotto 36.....	300
Completezza documentazione ex art. 567.....	300
Titolarità.....	301
Confini	301
Consistenza	301
Cronistoria Dati Catastali	301
Dati Catastali.....	302
Precisazioni	302
Stato conservativo	303
Servitù, censo, livello, usi civici	303
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	303
Stato di occupazione.....	303
Provenienze Ventennali.....	303
Formalità pregiudizievoli.....	305
Normativa urbanistica.....	307
Regolarità edilizia.....	307
Vincoli od oneri condominiali	307
Lotto 37.....	308
Completezza documentazione ex art. 567.....	308
Titolarità.....	308
Confini	308
Consistenza	308
Cronistoria Dati Catastali	309
Dati Catastali.....	309
Precisazioni	310

Stato conservativo	310
Servitù, censo, livello, usi civici	310
Caratteristiche costruttive prevalenti	310
Provenienze Ventennali	310
Formalità pregiudizievoli	312
Normativa urbanistica	314
Regolarità edilizia	314
Vincoli od oneri condominiali	314
Lotto 38	315
Completezza documentazione ex art. 567	315
Titolarità	315
Confini	315
Consistenza	315
Cronistoria Dati Catastali	316
Dati Catastali	316
Precisazioni	317
Stato conservativo	317
Servitù, censo, livello, usi civici	317
Caratteristiche costruttive prevalenti	317
Stato di occupazione	317
Provenienze Ventennali	317
Formalità pregiudizievoli	319
Normativa urbanistica	321
Regolarità edilizia	321
Vincoli od oneri condominiali	321
Lotto 39	322
Completezza documentazione ex art. 567	322
Titolarità	322
Confini	322
Consistenza	322
Cronistoria Dati Catastali	323
Dati Catastali	324
Precisazioni	324
Stato conservativo	324
Servitù, censo, livello, usi civici	324
Caratteristiche costruttive prevalenti	324
Stato di occupazione	324
Provenienze Ventennali	325

Formalità pregiudizievoli.....	327
Normativa urbanistica.....	328
Regolarità edilizia.....	328
Vincoli od oneri condominiali	329
Lotto 40.....	329
Completezza documentazione ex art. 567.....	329
Titolarità.....	329
Confini	329
Consistenza	330
Cronistoria Dati Catastali	330
Dati Catastali.....	331
Precisazioni.....	331
Stato conservativo.....	331
Servitù, censo, livello, usi civici.....	331
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	332
Stato di occupazione.....	332
Provenienze Ventennali.....	332
Formalità pregiudizievoli.....	334
Normativa urbanistica.....	335
Regolarità edilizia.....	336
Vincoli od oneri condominiali	336
Lotto 41.....	336
Completezza documentazione ex art. 567.....	336
Titolarità.....	336
Confini	337
Consistenza	337
Cronistoria Dati Catastali	337
Dati Catastali.....	338
Precisazioni.....	338
Stato conservativo.....	338
Servitù, censo, livello, usi civici.....	339
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	339
Stato di occupazione.....	339
Provenienze Ventennali.....	339
Formalità pregiudizievoli.....	341
Normativa urbanistica.....	343
Regolarità edilizia.....	343
Vincoli od oneri condominiali	343

Lotto 42.....	343
Completezza documentazione ex art. 567.....	343
Titolarità.....	344
Confini	344
Consistenza	344
Cronistoria Dati Catastali	344
Dati Catastali.....	345
Precisazioni	345
Stato conservativo	346
Servitù, censo, livello, usi civici.....	346
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	346
Stato di occupazione.....	346
Provenienze Ventennali.....	346
Formalità pregiudizievoli.....	348
Normativa urbanistica.....	350
Regolarità edilizia.....	350
Vincoli od oneri condominiali	350
Lotto 43.....	351
Completezza documentazione ex art. 567.....	351
Titolarità.....	351
Confini	351
Consistenza	351
Cronistoria Dati Catastali	352
Dati Catastali.....	352
Precisazioni	353
Stato conservativo	353
Servitù, censo, livello, usi civici.....	353
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	353
Stato di occupazione.....	353
Provenienze Ventennali.....	353
Formalità pregiudizievoli.....	356
Normativa urbanistica.....	357
Regolarità edilizia.....	357
Vincoli od oneri condominiali	358
Stima / Formazione lotti.....	358
Lotto 1	358
Lotto 2	359
Lotto 3	361



Lotto 4.....	362
Lotto 5.....	363
Lotto 6.....	365
Lotto 7.....	366
Lotto 8.....	367
Lotto 9.....	369
Lotto 10.....	370
Lotto 11.....	371
Lotto 12.....	373
Lotto 13.....	374
Lotto 14.....	376
Lotto 15.....	377
Lotto 16.....	378
Lotto 17.....	380
Lotto 18.....	381
Lotto 19.....	383
Lotto 20.....	384
Lotto 21.....	385
Lotto 22.....	387
Lotto 23.....	388
Lotto 24.....	389
Lotto 25.....	391
Lotto 26.....	392
Lotto 27.....	393
Lotto 28.....	395
Lotto 29.....	396
Lotto 30.....	397
Lotto 31.....	399
Lotto 32.....	400
Lotto 33.....	401
Lotto 34.....	403
Lotto 35.....	404
Lotto 36.....	405
Lotto 37.....	407
Lotto 38.....	408
Lotto 39.....	409
Lotto 40.....	411
Lotto 41.....	412



Lotto 42	413
Lotto 43	415
Riserve e particolarità da segnalare	416
Riepilogo bando d'asta	418
Lotto 1	418
Lotto 2	418
Lotto 3	419
Lotto 4	419
Lotto 5	419
Lotto 6	420
Lotto 7	420
Lotto 8	421
Lotto 9	421
Lotto 10	422
Lotto 11	422
Lotto 12	422
Lotto 13	423
Lotto 14	423
Lotto 15	424
Lotto 16	424
Lotto 17	424
Lotto 18	425
Lotto 19	425
Lotto 20	426
Lotto 21	426
Lotto 22	426
Lotto 23	427
Lotto 24	427
Lotto 25	428
Lotto 26	428
Lotto 27	429
Lotto 28	429
Lotto 29	429
Lotto 30	430
Lotto 31	430
Lotto 32	431
Lotto 33	431
Lotto 34	432



Lotto 35.....	432
Lotto 36.....	432
Lotto 37.....	433
Lotto 38.....	433
Lotto 39.....	434
Lotto 40.....	434
Lotto 41.....	435
Lotto 42.....	435
Lotto 43.....	435
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2022 del R.G.E.....	437
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.177.000,00	437
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 34.000,00	437
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00	438
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 317.000,00	438
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 228.000,00	439
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 302.000,00	439
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 269.000,00	440
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 283.000,00	441
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 192.000,00	441
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 192.000,00.....	442
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 198.000,00.....	442
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 300.000,00.....	443
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 189.000,00.....	443
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 189.000,00.....	444
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 197.000,00.....	444
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 318.000,00.....	445
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 218.000,00.....	445
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 239.000,00.....	446
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 188.000,00.....	446
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 188.000,00.....	447
Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 198.000,00.....	447
Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 67.000,00	448
Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 58.000,00	449
Lotto 24 - Prezzo base d'asta: € 93.000,00	449
Lotto 25 - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	450
Lotto 26 - Prezzo base d'asta: € 61.000,00	450
Lotto 27 - Prezzo base d'asta: € 103.000,00.....	451
Lotto 28 - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	451

Lotto 29 - Prezzo base d'asta: € 64.000,00	452
Lotto 30 - Prezzo base d'asta: € 64.000,00	452
Lotto 31 - Prezzo base d'asta: € 61.000,00	453
Lotto 32 - Prezzo base d'asta: € 56.000,00	453
Lotto 33 - Prezzo base d'asta: € 53.000,00	454
Lotto 34 - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	455
Lotto 35 - Prezzo base d'asta: € 111.000,00	455
Lotto 36 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	456
Lotto 37 - Prezzo base d'asta: € 69.000,00	456
Lotto 38 - Prezzo base d'asta: € 69.000,00	457
Lotto 39 - Prezzo base d'asta: € 53.000,00	457
Lotto 40 - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	458
Lotto 41 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00	458
Lotto 42 - Prezzo base d'asta: € 58.000,00	459
Lotto 43 - Prezzo base d'asta: € 58.000,00	459

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 06/02/2024, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - Viale Giotto n. 3D - Via Annia Faustina n. 1A, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 18, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 25, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 35, piano QUARTO
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 21, piano SECONDO
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 19, piano SECONDO
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 2, piano TERRA
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 6, piano TERRA
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 31, piano TERZO
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 32, piano TERZO
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 34, piano TERZO
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 37, piano QUARTO
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 40, piano QUARTO
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 41, piano QUARTO
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 43, piano QUARTO
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 44, piano QUINTO
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 45, piano QUINTO
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 48, piano QUINTO
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 49, piano QUINTO
- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 50, piano QUINTO
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 52, piano QUINTO
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 18, piano S1

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 19, piano S1
- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 21, piano S1
- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 22, piano S1
- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 23, piano S1
- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 26, piano S1
- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 27, piano S1
- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 16, piano S2
- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 15, piano S2
- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 14, piano S2
- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 13, piano S2
- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 12A, piano S2
- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 9, piano S2
- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 8, piano S2
- **Bene N° 36** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 7, piano S2
- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 10, piano S2
- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 5, piano S2
- **Bene N° 39** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 2, piano S2
- **Bene N° 40** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 1, piano S2
- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 1, piano S2
- **Bene N° 42** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 11, piano S2
- **Bene N° 43** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 5, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIOTTO N. 3D - VIA ANNIA FAUSTINA N. 1A, PIANO TERRA

Compendio immobiliare con destinazione commerciale sito in Roma con accesso carrabile e pedonale da Viale Giotto al civico 3D e pedonale da via Annia Faustina al civico 1/A, piano terra catastale. Il compendio immobiliare, attualmente adibito a supermercato è composto da locale di vendita di forma regolare individuato catastalmente con il sub. 1 con relativi servizi collocati sotto la proiezione dell'edificio alla particella 158, una annessa area pertinenziale esterna di mq 335,00 circa in parte utilizzata a parcheggio individuata con la particella 174 al sub. 502, una serie di tettoie collocate sul perimetro della particella 174 individuate con il sub. 501 in cui sono stati ricavati con tamponature ed altre strutture locali accessori all'attività commerciale

(depositi, locali tecnici, celle frigo, ecc.) e un piccolo edificio isolato ad uso servizi igienici individuato con la particella 175. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva di circa mq 463,58. Il compendio è individuato come unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 519 particella 174 sub. 502, graffata con particella 174 subalterno 501, particella 158 subalterno 1 e particella 175, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 435, superficie catastale totale mq. 522, rendita Euro 25.229,18, Via Annia Faustina 1A – Viale Giotto 3D piano T.

Attualmente il compendio immobiliare è condotto in locazione con una superficie di vendita contrattuale pari a 250 mq, pertanto con tipologia commerciale "attività di vicinato" come dichiarato nella S.C.I.A. SUBINGRESSO MUNIC. I depositata al prot. N. CA/2023/148741 del 03/08/2023 con oggetto: esercizi di vicinato.

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. Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

NOTA - Il compendio immobiliare è attualmente adibito a supermercato. L'azienda, gli arredi, l'impiantistica con le macchine di trattamento aria e le attrezzature tutte presenti nel compendio immobiliare non sono oggetto di esecuzione né di vendita.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 18, PIANO S1

Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira con accesso pedonale del civico n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 539, della superficie commerciale di circa mq 14,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 25, PIANO S1

Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 25 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 549, della superficie commerciale di circa mq 14,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 35, PIANO QUARTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al quarto piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 35 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni di cui uno cieco, due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 599, della superficie commerciale di circa mq 87,44.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 21, PIANO SECONDO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al secondo piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 21 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 612, della superficie commerciale di circa mq 60,27.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 19, PIANO SECONDO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al secondo piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 19 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, due camere, bagno, due balconi. Individuato al Catasto

Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 616, della superficie commerciale di circa mq 60,27.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terra di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 2 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno, corte esterna pavimentata. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 617, della superficie commerciale di circa mq 74,20.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 6, PIANO TERRA

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terra di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 6 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e corte esterna pavimentata. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 618, della superficie commerciale di circa mq 78,01.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 31, PIANO TERZO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 31 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 623, della superficie commerciale di circa mq 50,84.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 32, PIANO TERZO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 32 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 624, della superficie commerciale di circa mq 50,81.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 34, PIANO TERZO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 34 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 625, della superficie commerciale di circa mq 52,47.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 37, PIANO QUARTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 37 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 627, della superficie commerciale di circa mq 82,65.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 40, PIANO QUARTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 40 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 628, della superficie commerciale di circa mq 50,04.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 41, PIANO QUARTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 41 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 629, della superficie commerciale di circa mq 50,04

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 43, PIANO QUARTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 43 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 630, della superficie commerciale di circa mq 52,03.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 44, PIANO QUINTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 44 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 631, della superficie commerciale di circa mq 87,57.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 45, PIANO QUINTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez

Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 45 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 632, della superficie commerciale di circa mq 55,02.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 48, PIANO QUINTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 48 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, bagno e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 634, della superficie commerciale di circa mq 63,35.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 49, PIANO QUINTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 49 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 635, della superficie commerciale di circa mq 49,75

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 50, PIANO QUINTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 50 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 635, della superficie commerciale di circa mq 49,75

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 52, PIANO QUINTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 52 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 637, della superficie commerciale di circa mq 52,52.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 18, PIANO S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 638, della superficie commerciale di circa mq 23,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 19, PIANO S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 639, della superficie commerciale di circa mq 23,00.

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.

Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 24 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 21, PIANO S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 21 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 641, della superficie commerciale di circa mq 37,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 25 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 22, PIANO S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 22 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 642, della superficie commerciale di circa mq 18,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 23, PIANO S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 23 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 643, della superficie commerciale di circa mq 22,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 26, PIANO S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 26 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 645, della superficie commerciale di circa mq 43,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 27, PIANO S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 27 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 646, della superficie commerciale di circa mq 25,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA..

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 16, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 16 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 647, della superficie commerciale di circa mq 22,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 15, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 15 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 648, della superficie commerciale di circa mq 21,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 31 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 14, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina.

Il bene individuato con l'interno 14 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 649, della superficie commerciale di circa mq 22,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 13, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 13 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 650, della superficie commerciale di circa mq 20,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 12A, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 12A di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 651, della superficie commerciale di circa mq 19,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 34 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 9, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 9 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 652, della superficie commerciale di circa mq 25,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 8, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 8 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 653, della superficie commerciale di circa mq 40,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 36 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 7, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio sviluppante sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 7 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 654, della superficie commerciale di circa mq 29,00.

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.

Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 10, PIANO S2

Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 10 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 657, della superficie commerciale di circa mq 14,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 5, PIANO S2

Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 5 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 658, della superficie commerciale di circa mq 13,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 39 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 2, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 2 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 662, della superficie commerciale di circa mq 19,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 40 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 1, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 1 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 663, della superficie commerciale di circa mq 25,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 41 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 1, PIANO S2

Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 1 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 665, della superficie commerciale di circa mq 15,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 42 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97 , INTERNO 11, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n.

97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 16 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 666, della superficie commerciale di circa mq 20,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 43 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA R. R. PEREIRA 97, INTERNO 5, PIANO S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 5 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 667, della superficie commerciale di circa mq 21,00.

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.

Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - Viale Giotto n. 3D - Via Annia Faustina n. 1A, 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:

- ~~6666666666~~ S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che lo ha acquistato da S.R.L. per atto di compravendita a rogito del notaio Riccardo Clemente di Roma del 12 dicembre 2007 Rep. 89967/14135 trascritto in data 7 gennaio 2008 ai numeri 1269 Reg. Gen. e 694 Reg. Part. A S.R.L. l'immobile era pervenuto da per una quota pari a 2/6 della piena proprietà, da per una quota pari a 2/6 della piena proprietà, da per una quota pari a 1/6 della piena proprietà, da per una quota pari a 1/6 della piena proprietà per atto di compravendita a rogito del notaio Riccardo Clemente di Roma del 22 luglio 1999 Rep. 71935 trascritto in data in data 30 luglio 1999 ai numeri 65776 Reg. Gen. e 40509 Reg. Part..

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il compendio immobiliare confina nel suo insieme con terrapieno su Via Annia Faustina, edificio alla particella 176 del foglio 519, edificio alla particella 173 del foglio 519, edificio alla particella 157 del foglio 519, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE COMMERCIALE	331,00 mq	369,00 mq	1	369,00 mq	4,40 m	TERRA
DEPOSITO - INTERCAPEDINE	33,60 mq	40,00 mq	0,20	6,72 mq	2,50 m	TERRA
TETTOIA CON VOLUMETRIE	57,00 mq	62,70 mq	0,50	31,35 mq	3,00 m	TERRA
TETTOIA SENZA VOLUMETRIE	31,30 mq	31,30 mq	0,20	6,26 mq	3,00 m	TERRA
CORTE ESTERNA - POSTI AUTO	335,00 mq	335,00 mq	0,15	50,25 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				463,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				463,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	; a il Usufruttuario parziale fino al 01/07/1999 nata a il Proprieta' 1/6 fino al 01/07/1999 nato	Catasto Fabbricati Fg. 519, Part. 175 - 158, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 317 Piano T

	il il Proprieta' 1/6 fino al 01/07/1999 nato nato il Proprieta' 2/6 fino al 01/07/1999 ; Fu Proprieta' 2/6 fino al 01/07/1999	
Dal 01/01/1992 al 01/07/1999	; a il Usufruttuario parziale fino al 01/07/1999 nata Proprieta' 1/6 fino al nato a il nato a Proprieta' 1/6 fino al nato a (il Proprieta' 2/6 fino al 01/07/1999 ; Fu Proprieta' 2/6 fino al 01/07/1999	Catasto Fabbricati Fg. 519, Part. 158 - 175, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 317 Piano T
Dal 22/07/1999 al 12/12/2007	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in (- CODICE FISCALE - Proprietà 6/6 fino al 12/12/2007	Catasto Fabbricati Fg. 519, Part. 174 - 175 - 158, Sub. 501 - 502 - 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 435 mq Rendita € 29.340,43 Piano TERRA
Dal 12/12/2007 al 18/11/2013	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - CODICE FISCALE - - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in (Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 519, Part. 175 - 174 - 158 - 174 , Sub. 501 - 502 - 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 435 Rendita € 29.340,43
Dal 18/12/2013 al 09/11/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - CODICE FISCALE - - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 519, Part. 175 - 174 - 158 , Sub. 1 - 501 - 502 , Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 435 Superficie catastale Totale: 522 mq Rendita € 25.229,18
Dal 09/11/2015 al 17/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - CODICE FISCALE - - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 519, Part. 175 - 174 - 158 , Sub. 1 - 501 - 502 , Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 435 Superficie catastale 522 mq Rendita € 25.229,18

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	519	175 - 174 - 158	1 - 501 - 502	2	C1	4	435	522 mq	25229,18 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale estratta in data 08/02/2024 e depositata in data 01/07/1999 descrive lo stato dei luoghi come di seguito:

Corte esterna ad uso esclusiva individuata al sub. 502; tettoia esterna posta a confine con gli edifici alle particelle 173, 169 e 153, due ampi locali comunicanti posti sotto la colonna d'aria dell'edificio alla particella 158, di cui uno parzialmente soppalcato, locale (ex intercapedine) realizzato sotto il marciapiede di via A. Faustina, due gruppi di W.C uno realizzato in continuità del locale ex intercapedine ed uno individuato con la particella 175. Entrambi con accesso dalla corte esterna sub. 502.

La reale situazione riscontrata in sede di sopralluogo è la seguente:

Corte esterna ad uso esclusivo individuata al sub. 502; tettoia esterna posta a confine con gli edifici alle particelle 173, 169 e 153 parzialmente tamponata per la realizzazione di depositi, locali tecnici e celle frigo, unico ampio locale posto sotto la colonna d'aria dell'edificio alla particella 158, con eliminazione della part soppalcata locale (ex intercapedine) realizzato sotto il marciapiede di via A. Faustina, con eliminazione del W.C. e unico gruppo di W.C individuato alla particella 175, con accesso dalla corte esterna sub. 502.

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene e per la sua corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - NORMALE.

Nota - il locale (ex intercapedine) realizzato sotto il marciapiede di via A. Faustina per la sua tipologia costruttiva presenta numerose criticità legate a infiltrazioni di acqua meteorica dal soffitto, infiltrazioni provenienti dal marciapiede sovrastante nonché evidenti cenni di umidità nella parete a confine con il terrapieno della citata via, tali problematiche sono da ritenersi di difficile risoluzione.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

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: 31/05/2012
- Scadenza contratto: 15/05/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 5.850,00

Estremi contratto

- codice identificativo T3H12L007232000EE.
- data di registrazione: 31/05/2012
- provincia dell'ufficio di registrazione: PERUGIA (PG)
- ufficio di registrazione: PERUGIA - T3H
- codice fiscale di una delle parti: 6666666666666666
- estremi del contratto: serie 3, numero 7232

Il compendio immobiliare, risulta originariamente locato dalla 6666666666666666 S.r.l. alla società 666666 S.r.l. con contratto di locazione commerciale del 02.05.2012 registrato in data 31.05.2012 all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 7232 mod. 3 avente durata di 9 + 9 anni con decorrenza dalla data di consegna dei locali (15.05.2012) e prossima scadenza al 14/05/2030 al canone annuo di euro 67.200,00 oltre Iva, accessori ed aumento Istat da corrispondersi in rate trimestrali anticipate. Con contratto di cessione di ramo d'azienda del 03.08.2018, autenticata dal Notaio Pietro Miele rep. 15800 racc. 9338, registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 2 il 07.08.2018 al n. 23261 serie 1T, la 6666 s.r.l. ha ceduto alla 6666666666666666 - Società di locazione finanziaria per azioni il ramo d'azienda comprendente il contratto di locazione dell'immobile di via Giotto, contestualmente la 6666666666666666 concedeva l'azienda in locazione finanziaria all'utilizzatore 6666 s.r.l.. Con scrittura privata di affitto di ramo d'azienda del 26.07.2023, autenticata dal Notaio Pietro Miele rep. 20485 racc. 12166, registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 2 il 26.07.2023 al n. 24600 serie 1T la 6666 s.r.l. ha affittato alla 6666 s.r.l. il ramo d'azienda comprendente il contratto di locazione dell'immobile in argomento. La società conduttrice ha ad oggi ha versato i canoni trimestrali di cui all'estratto conto CIT allegato. Il suddetto contratto di locazione, registrato anteriormente al pignoramento, risulta opponibile. Attualmente il canone di locazione trimestrale corrisposto è pari ad € 17.550 oltre IVA ed oneri accessori.

PROCEDURA PER VERIFICA DEL CANONE

Con riferimento alla verifica di eventuale canone vile, ovvero inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 comma 3 c.c., il sottoscritto esperto evidenzia che, dalle verifiche effettuate, il canone deve ritenersi congruo.

ALLEGATO F - CONTRATTI

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/2007 al 22/07/1999	6666666666666666 SOCIETA' AS RESPONSABILITA' LIMITATA CON SEDE IN 6666666666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	NOTAIO RICCARDO CLEMENTE			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/07/1999	65776	40509
		Registrazione			
Dal 12/12/2007 al 07/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RICCARDO CLEMENTE	12/12/2007	89967	14135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	07/01/2008	1269	694
		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

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024
Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565
A favore di 6666666666 SRL
Contro 6666666666 S.R.L.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di

tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITÀ

A margine della suddetta trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28.820 Reg. Gen. e 3.260 Reg. Part. la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c. in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11.01.2022 Rep. 1/2022, a seguito della quale è stata instaurata l'esecuzione immobiliare presso il Tribunale Civile di Roma al numero R.G.E. 167/2022

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città storica) T7 articoli 24, 25 e 32. Specificatamente: - art. 24 - Norme generali; - art. 25 - Tessuti della Città storica - art. 32 - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7) Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici; Insediamenti urbani storici e territori contermini - Centri storici; Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul compendio immobiliare oggetto di esecuzione risultano i seguenti titoli edilizi

1. sull'intero edificio di cui fa parte il compendio Abitabilità n. 395 del 8/12/1932 - con indicazione "magazzino" per il piano S1 corrispondente all'attuale porzione immobiliare in oggetto;
2. concessione in sanatoria n. 175794 del 25/05/1999 per una superficie commerciale di mq 460,00;
3. comunicazione del 29 maggio 2012 prot. 43677 per attività edilizia libera con fine lavori del 28/06/2012 prot. 54802 - Municipio I di Roma Capitale.

ANALISI PRATICA DI CONDONO.

Il Mod. 47/85-R del 01/03/1999 N. 99/0000033134 n. progressivo 195181407 riporta una superficie complessiva per cui è richiesta la sanatoria di mq 460,00;

Il compendio immobiliare pertanto con la concessione in sanatoria n. 175794 del 25/05/1999 dispone di una superficie per attività commerciale di mq 460,00;

La relazione tecnica giurata in allegato alla richiesta di concessione in sanatoria pro. N. 99/0000033134 del 1999 n. progressivo 195181407 dichiara una superficie di vendita mq 542,44,

La planimetria catastale (unico elaborato grafico in allegato alla domanda di condono) depositata agli atti il 17 agosto 1999 fasc. 241996 riporta lo stato dei luoghi, su cui è basata la domanda così descritto: due ampi locali

comunicanti posti sotto la colonna d'aria dell'edificio alla particella 158, di cui uno parzialmente soppalcato, locale (ex intercapedine) realizzato sotto il marciapiede di via A. Faustina, due gruppi di W.C uno realizzato in continuità del locale ex intercapedine ed uno individuato con la particella 175. Entrambi con accesso dalla corte esterna particella 174 sub. 502. Si specifica che la planimetria trasmessa con il fascicolo è parziale, in quanto non riporta la parte riguardante il piano soppalco, mentre la sua esistenza viene chiaramente evidenziata anche al piano terra.

Non disponendo di documentazione attestante il calcolo delle superfici nette a base della domanda di condono depositata e successivamente concessa, si ricostruisce la determinazione della superficie, sulla scorta della scheda catastale depositata agli atti del condono e il rilievo effettuato sul posto, da cui emerge quanto segue:

Superfici determinate sulla scheda catastale agli atti del condono edilizio:

- superficie vendita mq 324,00 circa, verificata con misure reali;
- soppalco mq 46,00 circa – misurato graficamente su planimetria ricostruita sulla scorta della scheda catastale depositata agli atti del condono;
- tettoia esterna mq 94,00 circa, con misure reali;
- locale deposito nell'intercapedine mq 33,05 circa, con misure reali;
- w.c. esterni mq 6,00 circa, con misure reali.

Da cui si può dedurre:

- superficie netta commerciale mq 324,00 circa;
- w.c. esterni mq 6,00 circa;
- superficie tamponata e costituente volume sotto la tettoia mq 62,70 circa;
- ex soppalco non più esistente mq 46,00

tot. Parziale mq 438,70.

- tettoia non tamponata $31,30 * 0,60 = 18,78$ SNR

Tot. Generale mq 457,48

Il totale 457,48 determinato è pertanto inferiore alla superficie di mq 460,00 concessa.

Conclusioni

Sulle porzioni di edificio oggetto di esecuzione insistono i seguenti titoli edilizi:

A. concessione in sanatoria n. 175794 del 25/05/1999 per una superficie commerciale di mq 460,00;

B. comunicazione del 29 maggio 2012 prot. 43677 per attività edilizia libera con fine lavori del 28/06/2012 prot. 54802 – Municipio I di Roma Capitale.

Si segnala inoltre che:

C. la comunicazione di attività edilizia libera del 29 maggio 2012 prot. 43677, fotografa lo stato attuale del compendio immobiliare e che le difformità riscontrate raffrontando la planimetria catastale nonché quella allegata alla domanda di condono edilizio con la reale situazione dei luoghi (parziale tamponatura delle tettoie esterne per la realizzazione di depositi, locali tecnici e celle frigo, diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di unico grande locale ed eliminazione della parte soppalcata e del W.C. nel locale intercapedine) non potevano essere assentite urbanisticamente con semplice comunicazione, ma necessitavano all'epoca di DIA specifica;

D. il compendio oggetto di esecuzione a seguito del condono e delle modifiche effettuate non dispone di agibilità.

Il futuro aggiudicatario dovrà procedere ad effettuare tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del compendio nello stato quo ante legittimato ed assentito depositando SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36- bis del D.P.R. 380/01 e successivamente procedere alla sua corretta identificazione planimetrica catastale. Inoltre dovrà depositare specifica istanza al Comune per ottenere l'agibilità tramite segnalazione certificata di agibilità (SCA o SCAGi, ex art.24 del Testo Unico Edilizia). Si segnala che la richiesta di agibilità dovrà essere formulata in ottemperanza della Determina Dirigenziale del Dipartimento P.A.U. protocollo QI/199641/2021 con particolare riferimento a quanto contenuto al punto D. Si segnala che potranno esservi problematiche e criticità per il futuro aggiudicatario di cui lo stesso, sulla base dei rilievi circa la situazione del bene, dovrà tenere conto relative a: posizione semi interrata del bene; presenza di intercapedine ventilata peraltro nel caso specifico utilizzata ad altra funzione; necessità di predisporre

eventuali accorgimenti di anti rigurgito fognario e anti allagamento; verifiche ed eventuali interventi circa il rispetto della normale libera minima; verifiche ed eventuali interventi circa il rapporto aeroilluminante; verifiche ed eventuali interventi circa le modalità realizzative dei servizi igienici e spogliatoi.

Il conseguimento dei titoli sopra citati ed i conseguenziali oneri saranno a carico e rischio del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene staggito dispone di impianto specifico per il trattamento dell'aria. In sede di sopralluogo non è stato possibile reperire copia del libretto dell'impianto pertanto in mancanza delle caratteristiche e dei suoi codici identificativi (identificazione al Catasto Impianti Regionale) dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018 non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica.

In considerazione delle caratteristiche dei beni e dell'assenza della necessaria documentazione non è stato possibile redigere l'A.P.E.

ALLEGATO G - ATTI CONDONO EDILIZIO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il condominio dispone di regolamento condominiale, come comunicato dall'amministratore pro tempore. Dal riparto consuntivo esercizio 2022 trasmesso, si estrapolano i seguenti millesimi: Int. NE/2 - tabella A "proprietà" millesimi 789,60; acqua 791,20; tabella NE2 200,00. Nel consuntivo non è rinvenibile la specifica della tabella NE2.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Per l'esercizio 2024 risultano morosità per € 5.724,70. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva per oneri condominiali non corrisposti relativi a precedenti esercizi.

Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO G - CONSUNTIVO 2022, SITUAZIONE CONTABILE, REGOLAMENTO CONDOMINIALE.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 18, piano 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: S.R.L. (Proprietà 1/1)

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

il posto auto interno 18 al piano S1 confina con: box auto al sub. 538, area di manovra al sub. 512, box auto al sub. 638 e muro di contenimento terrapieno, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,60 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DA

ASTE GIUDIZIARIE®

	Rendita 375,75 Piano S1
A	Catasto Fabbricati F. 262 P. 1642 Sub. 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 368, Part. 1642, Sub. 5
Categoria C6
Cl.4, Cons. 14 MQ
Superficie catastrale 14 mo

Dati identificativi

ati di classamento

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE TI A BOX AUTO E POST

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULL

TI A BOX AUTO E POSTI AUTO

ASTE GIUDIZIARIE®



auto ai piani primo e secondo seminterrato oltre a 55 unità immobiliari nei piani fuori terra, il tutto come meglio esplicitato nel paragrafo "regolarità edilizia".

Le ricerche effettuate in sede peritale per la verifica dello stato legittimo dell'intero edificio (art. 9-bis. D.P.R. 380/01) hanno portato ai risultati descritti nel paragrafo "regolarità edilizia": sinteticamente tutti i titoli urbanistici comunicativi, depositati dopo il 2011 per la modifica dell'edificio rispetto all'originale licenza edilizia, potrebbero risultare non corretti, costituendo un potenziale illecito urbanistico.

Quest'ultima problematica, ampiamente affrontata nel paragrafo citato, potrebbe avere una definitiva risoluzione con le nuove N.T.A. del P.R.G., adottate in data 11/12/2024 dall'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169 che, dopo la definitiva approvazione (se non modificate in sede di osservazioni) consentiranno una più agevole regolarizzazione urbanistica dell'intero intervento.

Pertanto, salvo la necessaria regolarizzazione dei beni, e considerato che:

- i locali box e posti auto realizzati con D.I.A. per ristrutturazione edilizia prot. 4379/2011 e sue successive integrazioni – con le criticità sopra descritte – sono stati realizzati modificando degli spazi posti al piano primo e secondo interrato, che all'origine avevano destinazione di pertinenzialità di fatto rispetto ai piani superiori;
- il Comune di Roma, con nota prot. 150437 del 19 settembre 2018, avente oggetto "semplificazione adempimenti amministrativi. Atti d'obbligo non più necessari nei procedimenti edilizi" segnala a tutti gli Uffici Comunali che non dovranno essere più richiesti gli atti d'obbligo per le istruttorie dei procedimenti edilizi;
- per quanto esposto nel punto che precede, in via cautelativa e prudenziale, si ritiene che i posti auto e box realizzati nell'edificio di Via R. R. Pereira 97, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, potrebbero (anche in mancanza di atto d'obbligo, od equipollente, comunque ritenuto necessario per l'applicazione del vigente art. 45 delle N.T.A. del P.R.G.) risultare vincolati a parcheggio privato ad uso delle abitazioni realizzate nell'edificio e, pertanto, gravati da vincolo di pertinenzialità conseguenziale ai titoli urbanistici comunicativi depositati per consentire la modifica dell'edificio rispetto all'originale licenza edilizia.

In conclusione, si ritiene che, sebbene i box e posti auto realizzati tramite la modifica delle originali destinazioni dell'edificio de quo potrebbero risultare gravati da vincolo di pertinenzialità, in conseguenza ai titoli urbanistici comunicativi utilizzati, il combinato disposto della L. n. 246 del 28 novembre 2005 - art. 12, co. 9 e della L. n. 1150 del 17 agosto 1942 - art. 41- sexies, e successive modificazioni, ne consente la trasferibilità autonomamente dalle unità immobiliari senza vincoli di sorta (come peraltro richiamato nelle stesse N.T.A. del PRG vigente all'art. 7). Per tali ragioni e, salvo diverso avviso del G.E., è parso opportuno formare, relativamente a tali beni, dei lotti autonomi.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di esecuzione è parte di un edificio a forma quadrangolare con destinazione prevalente "residenziale" composto nel suo complesso da due piani interrati destinati a posti auto e sette piani fuori terra adibiti a residenze.

I vari piani sono collegati tra loro attraverso scale fisse in conglomerato cementizio armato interne alla proprietà e da un ascensore che serve anche i piani interrati mediante una serie di porte tagliafuoco. L'accesso alle autorimesse avviene tramite un tratto di rampa in comune con l'autorimessa del condominio limitrofo e da due successivi tratti che portano al primo piano interrato ed al secondo piano interrato dell'edificio contenente il bene pignorato, l'accesso ai piani S1 ed S2 dalla rampa avviene tramite basculanti metalliche motorizzate. L'edificio è stato oggetto di recente ristrutturazione (con il recupero parziale di un preesistente edificio) in cemento armato con struttura puntiforme e tamponatura perimetrali del tipo tradizionale a cassa vuota con paramento ad intonaco civile tinteggiato di colori scuri. La pavimentazione dei locali posti al piano S1 ed S2 è in pavimento industriale applicato sulla precedente pavimentazione, citata lavorazione nel complesso risulta mal eseguita. Le compartimentazioni verticali sono effettuate con tramezzature in muratura intonacata e tinteggiata con colori chiari, i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con colori chiari. L'intera impiantistica è a vista e da ispezione visiva non presenta evidenti cenni di degrado. Le chiusure dei locali box sono effettuate con basculanti metalliche non motorizzate, sormontate da grate in ferro per l'aerazione dei locali. Si riscontrano sulle pareti perimetrali contro terra numerosi cenni di infiltrazione di acque meteoriche e la quasi totale mancanza di griglie di raccolta acqua a pavimento. Da ispezione visiva non è stato possibile verificare le caratteristiche REI delle strutture verticali e orizzontali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 666666666666	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in

data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro S.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di S.R.L.

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro S.r.l. a favore di S.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3, comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di

decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 di Via R. R. Pereira 97, di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza di licenza edilizia N. 2105 prot. n. 36671 del 8 novembre 1960 rilasciata per l'edificazione di due palazzine. Dal 2011 al 2016 e in seguito ad una serie di atti urbanistici comunicativi l'intero edificio è stato profondamente modificato per consentire la realizzazione di una serie di posti auto e box auto ai piani primo e secondo seminterrato oltre a 55 unità immobiliari nei piani fuori terra. Sull'edificio sono presenti i seguenti titoli edilizi:

1. Licenza edilizia N. 2105 prot. n. 36671 del 8 novembre 1960 rilasciata per l'edificazione di due palazzine e relativa abitabilità n. 953/1961 (riferita solo all'edificio A e non a quello oggetto di procedura);
2. Concessione in sanatoria n.56/S prot. n. 92226/88 del 7 marzo 1989 per cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale per l'interno 28 al piano terzo;
3. D.I.A. per ristrutturazione edilizia prot. 4379 del 27 gennaio 2011 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma depositata ai sensi dell'art. 22 comma 3 lettera a del DPR 380/01, comma abrogato del D. Lgs n. 222/2016;
4. D.I.A. in variante prot. 56533 del 7 agosto 2012 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma - corrispondente all'attuale situazione piano volumetrica dell'intero edificio con esclusione del piano attico;
5. D.I.A. prot. 38700 del 01 giugno 2012 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma - rinuncia alla citata D.I.A. depositata in data 01 agosto 2012 al prot. 55048 del Municipio XIV del Comune di Roma;
6. S.C.I.A. in variante prot. 93335 del 18 dicembre 2012 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma in variante alla D.I.A. prot. 56533/2012- riguardante il solo piano sesto;
7. Fine lavori depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma in data 3 ottobre 2016 al prot. CT/2016/0085850;
8. Richiesta di agibilità depositata presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma in data 6 ottobre 2016 prot. QI/2016/173591, richiesta inevasa.

Per la verifica dello stato legittimo dell'intero edificio (art. 9-bis. D.P.R. 380/01) sono state effettuate le seguenti ricerche che hanno portato ai seguenti risultati:

- in data 21/02/24 è stata formulata domanda di accesso agli atti con la richiesta del fascicolo progettuale urbanistico al Municipio XIV del Comune di Roma ed al Dipartimento P.A.U.;
- in data 22/04/24 Municipio XIV del Comune di Roma - Direzione Tecnica edilizia privata - ha comunicato che per motivi di inagibilità degli archivi cartacei sono disponibili solo gli atti scansiti (domande) e non gli elaborati grafici;
- in data 20/05/24 il Dipartimento P.A.U. ha comunicato la non reperibilità del fascicolo "richiesta di agibilità";

- è stato richiesto al dipartimento PAU la visura del fascicolo progettuale protocollo 36671/1960 (licenza edilizia iniziale) con esito negativo, in quanto il Comune trasmette solo un generico frontespizio del fascicolo senza nessun allegato;
- è stata richiesta copia del certificato di abitabilità n. 953/1961 (da cui è emerso che il certificato è riferito solo all'edificio A e non all'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di procedura);
- è stato acquisito l'atto di compravendita con cui la Società esecutata ha acquistato l'intero edificio in data 07/05/2010 con atto Notaio Troili rep. 14668. Nel corpo dell'atto l'edificio viene catastalmente descritto al foglio 368 particella 1642, con le destinazioni catastali: piano S2 cat. C/2 individuato al sub. 502; piano S1 cat. C/2 individuato al sub. 503; piano terra cat. A/10 individuato al sub. 504; piano primo cat. A/10 individuato al sub. 505; piano secondo cat. A/10 individuato al sub. 506; piano terzo cat. A/10 individuato al sub. 507; piano quarto cat. A/10 individuato al sub. 508; piano quinto cat. A/10 individuato al sub. 509; lastrico solare individuato al sub. 510. Il citato atto di acquisto all'art. 8 per la regolarità urbanistica segnala i titoli Licenza edilizia N. 2105 prot. n. 36671 del 8 novembre 1960, abitabilità n. 953/1961, D.I.A. prot. 20957/97 e concessione in sanatoria n.56/S prot. n. 92226/88;
- sono state effettuate ricerche sulle preesistenze catastali (per irreperibilità progetti urbanistici originari) estraendo la planimetria catastale depositata in data 01/02/1989 (scheda antecedente ai subalterni citati nell'atto Notaio Troili rep. 14668 del 2010) al numero 012507, foglio 368 particella 1642 subalterno 505 (ora soppresso);
- il fascicolo urbanistico (con i relativi grafici dal punto 3 al punto 8) è stato comunque parzialmente ricostruito sulla scorta di documentazione reperita da fonti private.

RISULTATI SULLE RICERCHE SOPRA ELENcate

Tutti i titoli urbanistici comunicativi, depositati per consentire la modifica dell'edificio rispetto all'originale licenza edilizia, si basavano sulla relazione tecnica asseverata del 27 gennaio 2011 prot. 4379 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma che è parte integrante della D.I.A. onerosa per ristrutturazione edilizia prot. 4379/2011 (pratica a sua volta oggetto nel tempo di ulteriori integrazioni e varianti). Nella citata relazione si assevera la originale destinazione a residenziale per l'intero immobile e nell'elaborato grafico in allegato alla citata D.I.A. la situazione "ante operam" viene così sommariamente descritta: piano S2 un unico ambiente autorimessa; piano S1 un ambiente ad uso autorimessa con una porzione di piano adibita ad abitazione; dal piano terra al piano quinto utilizzo abitativo senza balconi; piano sesto locali tecnici.

La relazione, specificando e documentando la non reperibilità del fascicolo urbanistico, basa la sua analisi e le sue considerazioni sulle norme del passato PRG, sull'esistenza di un non meglio specificato piano particolareggiato e sulle analisi documentale presso gli archivi del Catasto fabbricati del Comune di Roma da cui emerge in un documento catastale manoscritto di poche righe che per la particella dell'edificio in oggetto cita destinazione a "casa di abitazione" e la proprietà della Cassa di Risparmio di Roma. Ferma restando la insufficienza della documentazione citata nella relazione asseverata non risulta comprensibile perché la relazione non estenda correttamente la sua analisi anche alle planimetrie di impianto catastali che, come contrariamente evidenziato nelle analisi del presente elaborato, descrivono l'immobile intero con destinazione funzionale "uso ufficio" e non "abitativo".

Per quanto sopra esposto, sulla scorta degli accertamenti condotti e benché dagli atti reperiti in data odierna, non risultano emessi provvedimenti di autotutela da parte dell'Amministrazione Comunale per i titoli edilizi sopra citati. Dalle analisi sulle preesistenze catastali (per irreperibilità progetti urbanistici originari) e in particolare modo dalla planimetria catastale depositata in data 01/02/1989 (scheda antecedente ai subalterni citati nell'atto Notaio Troili rep. 14668 del 2010) al numero 012507, foglio 368 particella 1642 subalterno 505 (ora soppresso) si evince, contrariamente a quanto riportato nella relazione tecnica asseverata del 27 gennaio 2011 prot. 4379, la destinazione dell'intero edificio a uso uffici. Infatti la scheda planimetrica estratta riporta in unico elaborato tutti i piani dell'edificio con intestazione "fabbricato ad uso ufficio".

La criticità emersa è inoltre avallata dalla particolare tipologia costruttiva dell'edificio originario (mancanza di balconi, individuazione catastale suddivisa per piani e con unico subalterno per piano, esigui gruppi w.c. con spogliatoi collocati in punti centrali dell'edificio, presenza di due ascensori e di un montacarichi, la suddivisione degli ambienti ecc) tipologia ora non più rinvenibile per le profonde modifiche apportate all'intero edificio e

che avrebbe dovuto far connotare, dalle analisi effettuate in sede di perizia asseverata, un uso dell'edificio non residenziale. Citata destinazione a non residenziale risulta peraltro anche avallata da fonti verbali, da cui è emerso che l'intero edificio sin dalla sua creazione, era utilizzato come uffici per un'importante Istituto Bancario Nazionale.

Pertanto in relazione a quanto sopra riportato, emergendo incongruenze e incertezze sulla effettiva preesistenza della destinazione urbanistica dell'edificio asseverata con relazione tecnica del 27 gennaio 2011 prot. 4379 come residenziale, prodotta per giustificare lo stato legittimo dell'intero edificio secondo i disposti dell'art. 9-bis. D.P.R. 380/01, tutti gli atti urbanistici depositati (dal punto 3 al punto 8 delle premesse) prodotti per consentire le modifiche sull'edificio originario potrebbero ritenersi urbanisticamente non corretti.

Per il punto specifico "preesistenza urbanistica" si richiama quanto contenuto nelle linee di indirizzo fornite dal MIT e pubblicate in data 30 gennaio 2025 al punto 1.1. semplificazione formale "legittimità dei titoli pregressi" che testualmente citano "resta ovviamente implicita la possibilità per l'Amministrazione di attivare gli opportuni strumenti di tutela giuridica nei confronti di comportamenti elusivi delle norme edilizie fondate sulla presentazione di una documentazione incompleta o non corrispondente allo stato di fatto, ove sussistano i presupposti per l'annullamento in autotutela dei precedenti titoli".

Inoltre per quanto esposto (nel caso di accertata e effettiva destinazione urbanistica uso ufficio dell'intero edificio prima degli interventi che ne hanno modificato la consistenza e la destinazione d'uso) tutti i titoli comunicativi depositati per la modifica dell'edificio da uffici a non residenziale, intervenendo sulla modifica di destinazione d'uso tra due diverse categorie funzionali e, nel caso in esame, da produttiva direzionale ad abitativa, all'epoca della presentazione dei vari titoli comunicativi dovevano essere assoggettati a P.d.C. e successivamente in conformità alla circolare esplicativa del Dipartimento P.A.U. prot. 191432/2017 l'intervento di trasformazione dell'edificio doveva ricadere prudenzialmente in MdU 2.2 "mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante" per cui era prescritto il deposito di una SCIA ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 con la verifica dell'applicazione per la dotazione di standard della Circolare esplicativa prot. 99440/2012 del Dipartimento P.A.U..

La corretta procedura edilizia doveva inoltre tener conto delle limitazioni già a suo tempo imposte dall'art. 45 punti 6 e 7 delle N.T.A. del vigente P.R.G. che in estrema sintesi avrebbero comportato la predisposizione di un progetto esteso all'intero fabbricato e subordinato all'approvazione di un Piano di recupero (ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978) o altro strumento urbanistico esecutivo.

Tale procedura presupponeva la predisposizione, il reperimento o la monetizzazione delle relative dotazioni di standard per la nuova funzione e contenente la previsione di almeno il 30% in termini di SUL da riservare a destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive" nonché procedere alla corresponsione del contributo straordinario. Per una più attenta e specifica analisi della tematica si rimanda alla lettura integrale dell'art. 45 delle norme del P.R.G. vigente commi 6 e 7 (norma che si configurava senza dubbio quale limite e/o contingente concreto alla realizzabilità dell'intervento).

A rafforzare la già complessa problematica il Comune di Roma successivamente all'entrata in vigore della Legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105, con cui il Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01 ha subito ulteriori rilevanti variazioni ha emanato una circolare esplicativa (Dipartimento P.A.U. Prot. QI/2024/0205723), dalla cui lettura l'intervento realizzato, per le sue caratteristiche, ricadrebbe in SCIA ordinaria (ex art. 22) ma sempre nel rispetto delle limitazioni del P.R.G. vigente. La circolare peraltro a riguardo dei mutamenti della destinazione d'uso ribadisce il concetto urbanistico fondamentale per cui il Comune di Roma, a fronte delle sopravvenute modifiche del regime edilizio da parte del legislatore statale, non ammette che le stesse possano impattare sulle scelte urbanistiche della pianificazione territoriale precedentemente approvate, pena la loro vanificazione, vedi Cons. St. Sez. II, 24 aprile 2023, n. 4110, anche in relazione al rispetto dell'autonomia statutaria e normativa dei Comuni di cui all'art. 3 del TUEL (d.lgs. 267/2000) e delle attribuzioni costituzionalmente conferite alle Regioni e agli enti locali (principi espressamente richiamati nei commi 4 e 5 dell'art. 2 del D.P.R. 380/01).

La sentenza 1° settembre 2023 (n. 8141 del Consiglio di Stato, sez. VI) ribadisce che i piani di recupero

urbanistico sono strumenti pianificatori attuativi che assolvono ad una funzione "riparatoria" del tessuto urbano e che non è possibile ipotizzare una deroga all'obbligo dello strumento attuativo anche nelle zone significativamente urbanizzate.

Per quanto esposto, considerata la complessa problematica urbanistica riscontrata, si ritiene che l'intero intervento attualmente debba rispettare i disposti dell'art. 23-ter. del D.P.R. 380/01 "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante", mentre all'epoca l'intervento doveva essere attuato sull'intero edificio e in conformità degli articoli 45 e 46 delle norme di P.R.G. , con il deposito a suo tempo di un P.d.C. (ora SCIA ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo) progetto che doveva e deve essere sempre subordinato all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo.

Le problematiche interpretative urbanistiche dell'art. 45 delle attuali norme di P.R.G. (anche in relazione alle innumerevoli sentenze e modifiche legislative) hanno portato l'Assemblea Capitolina con mozione n. 54 del 17.03.2022, ad esprimersi per una profonda modifica del citato articolo delle norme N.T.A del P.R.G vigente, e nello specifico il comma 6, anche in considerazione delle proposte di modifica delle passate Consiliature per gli art. 52 Tessuti della Città da ristrutturare e 53 Ambiti per i Programmi integrati. L'Assemblea richiama nella mozione la Sentenze del Consiglio di Stato n. 4546 del 30 luglio 2010 e del tribunale Amministrativo Regionale Lazio n. 10823 del 28/10/2012 e Deliberazione Giunta Regionale n. 867 del 19/12/2017. La mozione n. 54 successivamente è stata completamente recepita e in data 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante, che avverrà a valle della pubblicazione e delle controdeduzioni alle osservazioni che potranno essere presentate dal giorno 8 marzo al giorno 7 aprile 2025.

La variante delle attuali N.T.A., se approvata, consentirà una più agevole definizione della problematica, eliminando l'obbligo di predisporre un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo e l'obbligo della riserva del 30% di SUL ad abitazioni collettive, servizi alle persone e attrezzatura collettive.

Le modifiche delle norme attuative di P.R.G potrebbero anche mitigare le limitazioni imposte al mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari tra diverse categorie funzionali, poste al primo piano fuori terra o semi interrato - comma 1-quater, art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 - interventi da attuarsi solo in base alla legislazione regionale che ancora non è stata emanata. Per il fattore di piano si richiama quanto contenuto nelle linee di indirizzo fornite dal MIT e pubblicate in data 30 gennaio 2025 al punto D.2.1.3. La problematica di piano interessa gli interni 2 e 6 posti al piano terra del presente elaborato peritale.

Per concludere il futuro aggiudicatario allo stato attuale, considerate le ipotesi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA, o P.d.C. e limitatamente ai casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione e prudenzialmente anche in considerazione delle limitazioni delle vigenti N.T.A. del P.R. G. vigente art. 44 e 45 (cogenti anche all'epoca della realizzazione dell'intervento) si ritiene che possa depositarsi dopo attenta analisi con gli uffici Tecnici del Comune, nel rispetto del principio della doppia conformità, una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis del D.P.R. 380/01, subordinata però all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo che dovrà essere attuato sull'intero edificio, tenendo presente che in linea di massima il 30% di riserva di SUL interessa circa tutto il piano terra ed il primo piano dell'edificio in questione. Invece in caso di approvazione della variante delle N.T.A di P.R.G. - deliberazione n. 16911/12/2024 dell'Assemblea Capitolina - senza modifiche rispetto a quanto deliberato - si ritiene venga meno l'onere dell'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo da attuarsi sull'intero edificio.

Per la richiesta di agibilità depositata presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma in data 6 ottobre 2016 prot. QI/2016/173591, attualmente inevasa, si ritiene che, in relazione a quanto sopra segnalato, la procedura di richiesta andrà nuovamente riproposta – dopo la necessaria regolarizzazione urbanistica - tramite il deposito di una SCIA redatta ai sensi dell'art. 24 commi 5-bi e 5 -ter del D.P.R. 380/01.

Considerato pertanto la complessa problematica urbanistica (peraltro in continua evoluzione) l'eventuale aggiudicatario, considerate tutte le criticità sopra elencate, dovrà a proprie cure e spese regolarizzare le problematiche urbanistiche e catastali evidenziate e/o procedere all'eventuale rimozione o ripristino del bene come assentito urbanisticamente. Inoltre dovrà predisporre tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene. Tutti i conseguenziali oneri saranno a rischio e carico del futuro aggiudicatario.

In sede di valutazione, per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione ed alle criticità segnalate (che saranno sempre a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari) si è ritenuto congruo applicare al valore di stima del bene un coefficiente riduttivo K2 (coefficiente che tiene conto degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici necessari per la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali).

ALLEGATO H - URBANISTICA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il bene corrisponde a quanto riportato nella D.I.A. in variante prot. 56533 del 7 agosto 2012 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma, salvo le problematiche sopra descritte.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 25, piano 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il posto auto interno 25 al piano S1 confina con: rampa carraia al sub. 512, posto auto al sub. 548, posto auto al sub. 550 e area di manovra al sub. 512, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2013 al 29/04/2013	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 549 Categoria F3
Dal 29/04/2013 al 29/04/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C. F. -	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 549, Zc. 4 Categoria C6

	Proprietà 1/1	Cl.4, Cons. 15 MQ Rendita € 79,02 Piano S1
Dal 29/04/2014 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 549, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 MQ Superficie catastale 15 mq Rendita € 79,02 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	368	1642	549	4	C6	4	15 MQ	15 mq	79,02 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi,

livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	6666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da €€€€€€€€€€€€€€€€ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad €€€€€€€€€€€€€€€€ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da €€€€€€€€€€ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A €€€€€€€€€€ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro €€€€€€€€€€€€€€€€ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro €€€€€€€€€€€€€€€€ S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 35, piano QUARTO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da

- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 35 al piano quarto confinante con distacco su Via R. R. Pereira, appartamento al sub. 630, appartamento al sub. 626, distacco verso edificio alla particella 3880, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,17 mq	83,25 mq	1	83,25 mq	2,85 m	QUARTO
Balcone scoperto	16,75 mq	16,75 mq	0,25	4,19 mq	0,00 m	QUARTO
Totale superficie convenzionale:				87,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2014 al 05/02/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 572 Categoria F3
Dal 05/02/2016 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C. F. - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 599, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 88 MQ ESCLUSO AREE SCOPERTE 83 mq Rendita € 1.136,21 Piano QUARTO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	549	4	C6	4	15 MQ	15 mq	79,02 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'interno 35 è stato collegato tramite apertura di porta di collegamento con l'interno 43.

L'eventuale aggiudicatario, dovrà a proprie cure e spese regolarizzare le problematiche urbanistiche e catastali evidenziate e/o procedere all'eventuale rimozione o ripristino del bene come assentito urbanisticamente. Inoltre predisporre tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene. Tutti i conseguenziali oneri saranno a rischio e carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione, per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione ed alle criticità segnalate, si è ritenuto congruo applicare al valore di stima del bene un coefficiente riduttivo K2 (coefficiente che tiene conto degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici necessari per la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali) che saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di esecuzione è parte di un edificio a forma quadrangolare con destinazione prevalente "residenziale" composto nel suo complesso da due piani interrati destinati a posti auto e sette piani fuori terra adibiti a residenze. I vari piani sono collegati tra loro attraverso scale fisse in conglomerato cementizio armato interne alla proprietà e da un ascensore che serve anche i piani interrati mediante una serie di porte tagliafuoco. L'edificio è stato oggetto di recente ristrutturazione (con il recupero parziale di un preesistente edificio) è in cemento armato con struttura puntiforme e tamponatura perimetrali del tipo tradizionale a cassa vuota con paramento ad intonaco civile tinteggiato di colori scuri. Le pavimentazioni per le abitazioni poste al piano terra (sub. 617 e 618) sono in clinker ceramico di formato 30 x 30 per la corte esterna, la zona soggiorno pranzo con angolo cottura e in parquet (si ipotizza di legno Iroko o Doussiè) per la camera da letto, il bagno e l'angolo cottura hanno pavimentazione e rivestimenti in clinker ceramico, con esclusione del sub. 618 che non ha rivestimento alle pareti per la zona angolo cottura, i sanitari e la rubinetteria dei bagni sono di buona fattura. Per le abitazioni poste da primo piano al quinto (oggetto di procedura) hanno le seguenti caratteristiche edili ed impiantistiche:

- pavimentazioni in listoni di parquet (si ipotizza di legno Iroko o Doussiè) per gli ambienti ingressi, soggiorni, letti ed angoli cottura;
- pavimentazione in clinker ceramico per i locali cucine, bagni e balconi;
- rivestimenti di bagni, cucine ed angoli cottura in clinker ceramico del formato 20 x 20;
- tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati con colori chiari;
- i portoncini di ingresso sono del tipo blindato, le porte interne sono in legno bugnato, il tutto di discreta fattura costruttiva;
- gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera ed avvolgibili in pvc di media pesantezza e di colore scuro;
- gli ambienti principali sono dotati di condizionatori, mentre il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è fornito da caldaie autonome a gas con piastre radianti in alluminio;
- videocitofono e l'impiantistica generale (elettrica, idrica e termica) da stima visiva si presenta in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/09/2022
- Scadenza contratto: 30/09/2023

L'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXX insieme all'interno 43 (bene 15) ad esso fisicamente collegato. Dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici risulta registrato in data 29.09.2022 all'Agenzia delle Entrate Roma 1 al n. 4320 serie 3, contratto di comodato d'uso gratuito, per il solo interno 35 (bene 4), stipulato con la XXXXXXXXXXXX in data 27.09.2022 avente durata di un anno dal 01.10.2022, non opponibile alla procedura esecutiva. Il sig. XXXXXXXXXX versa a titolo di indennità di occupazione la somma di € 1.280,00 per i due interni.

PROCEDURA PER VERIFICA DELL'INDENNITA'

Per tale verifica, in relazione alla particolare tipologia del bene ed in maniera cautelativa, si è fatto riferimento ai valori a base di mercato segnalati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Roma per l'anno 2024 primo semestre, zona semicentrale, codice zona C17, microzona 34, tipologia abitazioni civili, con stato conservativo normale. All'esito delle predette verifiche l'indennità di occupazione corrisposta per entrambi i beni, sebbene ai valori minimi, può ritenersi congrua, salvo ogni altra o diversa valutazione.

ALLEGATO F - CONTRATTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 66666666666666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666666666666666 I SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 66666666666666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	66666666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®	CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	

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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 6666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969

trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012
N° repertorio: 19375
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di  SRL

Contro  S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro  s.r.l. a favore di  s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 di Via R. R. Pereira 97, di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza di licenza edilizia N. 2105 prot. n. 36671 del 8 novembre 1960 rilasciata per l'edificazione di due palazzine. Dal 2011 al 2016 e in seguito ad una serie di atti urbanistici comunicativi l'intero edificio è stato profondamente modificato per consentire la realizzazione di una serie di posti auto e box auto ai piani primo e secondo seminterrato oltre a 55 unità immobiliari nei piani fuori terra. Sull'edificio sono presenti i seguenti titoli edilizi:

1. Licenza edilizia N. 2105 prot. n. 36671 del 8 novembre 1960 rilasciata per l'edificazione di due palazzine e relativa abitabilità n. 953/1961 (riferita solo all'edificio A e non a quello oggetto di procedura);
2. Concessione in sanatoria n.56/S prot. n. 92226/88 del 7 marzo 1989 per cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale per l'interno 28 al piano terzo;
3. D.I.A. per ristrutturazione edilizia prot. 4379 del 27 gennaio 2011 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma depositata ai sensi dell'art. 22 comma 3 lettera a del DPR 380/01, comma abrogato del D. Lgs n. 222/2016;
4. D.I.A. in variante prot. 56533 del 7 agosto 2012 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma – corrispondente all'attuale situazione plano volumetrica dell'intero edificio con esclusione del piano attico;
5. D.I.A. prot. 38700 del 01 giugno 2012 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma – rinuncia alla citata D.I.A. depositata in data 01 agosto 2012 al prot. 55048 del Municipio XIV del Comune di Roma;
6. S.C.I.A. in variante prot. 93335 del 18 dicembre 2012 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma in variante alla D.I.A. prot. 56533/2012- riguardante il solo piano sesto;
7. Fine lavori depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma in data 3 ottobre 2016 al prot. CT/2016/0085850;
8. Richiesta di agibilità depositata presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma in data 6 ottobre 2016 prot. QI/2016/173591, richiesta inevasa.

Per la verifica dello stato legittimo dell'intero edificio (art. 9-bis. D.P.R. 380/01) sono state effettuate le seguenti ricerche che hanno portato ai seguenti risultati:

- in data 21/02/24 è stata formulata domanda di accesso agli atti con la richiesta del fascicolo progettuale urbanistico al Municipio XIV del Comune di Roma ed al Dipartimento P.A.U.;
- in data 22/04/24 Municipio XIV del Comune di Roma – Direzione Tecnica edilizia privata – ha comunicato che per motivi di inagibilità degli archivi cartacei sono disponibili solo gli atti scansiti (domande) e non gli elaborati grafici;
- in data 20/05/24 il Dipartimento P.A.U. ha comunicato la non reperibilità del fascicolo “richiesta di agibilità”;
- è stato richiesto al dipartimento PAU la visura del fascicolo progettuale protocollo 36671/1960 (licenza edilizia iniziale) con esito negativo, in quanto il Comune trasmette solo un generico frontespizio del fascicolo senza nessun allegato;
- è stata richiesta copia del certificato di abitabilità n. 953/1961 (da cui è emerso che il certificato è riferito solo all'edificio A e non all'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di procedura);
- è stato acquisito l'atto di compravendita con cui la Società esecutata ha acquistato l'intero edificio in data 07/05/2010 con atto Notaio Troili rep. 14668. Nel corpo dell'atto l'edificio viene catastalmente descritto al foglio 368 particella 1642, con le destinazioni catastali: piano S2 cat. C/2 individuato al sub. 502; piano S1 cat. C/2 individuato al sub. 503; piano terra cat. A/10 individuato al sub. 504; piano primo cat. A/10 individuato al sub. 505; piano secondo cat. A/10 individuato al sub. 506; piano terzo cat. A/10 individuato al sub. 507; piano quarto cat. A/10 individuato al sub. 508; piano quinto cat. A/10 individuato al sub. 509; lastrico solare individuato al sub. 510. Il citato atto di acquisto all'art. 8 per la regolarità urbanistica segnala i titoli Licenza edilizia N. 2105 prot. n. 36671 del 8 novembre 1960, abitabilità n. 953/1961, D.I.A. prot. 20957/97 e concessione in sanatoria n.56/S prot. n. 92226/88;
- sono state effettuate ricerche sulle preesistenze catastali (per irreperibilità progetti urbanistici originari) estraendo la planimetria catastale depositata in data 01/02/1989 (scheda antecedente ai subalterni citati nell'atto Notaio Troili rep. 14668 del 2010) al numero 012507, foglio 368 particella 1642 subalterno 505 (ora soppresso);
- il fascicolo urbanistico (con i relativi grafici dal punto 3 al punto 8) è stato comunque parzialmente ricostruito sulla scorta di documentazione reperita da fonti private.

RISULTATI SULLE RICERCHE SOPRA ELENCATE

Tutti i titoli urbanistici comunicativi, depositati per consentire la modifica dell'edificio rispetto all'originale licenza edilizia, si basavano sulla relazione tecnica asseverata del 27 gennaio 2011 prot. 4379 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma che è parte integrante della D.I.A. onerosa per ristrutturazione edilizia prot. 4379/2011 (pratica a sua volta oggetto nel tempo di ulteriori integrazioni e varianti). Nella citata relazione si assevera la originale destinazione a residenziale per l'intero immobile e nell'elaborato grafico in allegato alla citata D.I.A. la situazione "ante operam" viene così sommariamente descritta: piano S2 un unico ambiente autorimessa; piano S1 un ambiente ad uso autorimessa con una porzione di piano adibita ad abitazione; dal piano terra al piano quinto utilizzo abitativo senza balconi; piano sesto locali tecnici.

La relazione, specificando e documentando la non reperibilità del fascicolo urbanistico, basa la sua analisi e le sue considerazioni sulle norme del passato PRG, sull'esistenza di un non meglio specificato piano particolareggiato e sulle analisi documentale presso gli archivi del Catasto fabbricati del Comune di Roma da cui emerge in un documento catastale manoscritto di poche righe che per la particella dell'edificio in oggetto cita destinazione a "casa di abitazione" e la proprietà della Cassa di Risparmio di Roma. Ferma restando la insufficienza della documentazione citata nella relazione asseverata non risulta comprensibile perché la relazione non estenda correttamente la sua analisi anche alle planimetrie di impianto catastali che, come contrariamente evidenziato nelle analisi del presente elaborato, descrivono l'immobile intero con destinazione funzionale "uso ufficio" e non "abitativo".

Per quanto sopra esposto, sulla scorta degli accertamenti condotti e benché dagli atti reperiti in data odierna, non risultano emessi provvedimenti di autotutela da parte dell'Amministrazione Comunale per i titoli edilizi sopra citati. Dalle analisi sulle preesistenze catastali (per irreperibilità progetti urbanistici originari) e in particolare modo dalla planimetria catastale depositata in data 01/02/1989 (scheda antecedente ai subalterni citati nell'atto Notaio Troili rep. 14668 del 2010) al numero 012507, foglio 368 particella 1642 subalterno 505 (ora soppresso) si evince, contrariamente a quanto riportato nella relazione tecnica asseverata del 27 gennaio 2011 prot. 4379, la destinazione dell'intero edificio a uso uffici. Infatti la scheda planimetrica estratta riporta in unico elaborato tutti i piani dell'edificio con intestazione "fabbricato ad uso ufficio".

La criticità emersa è inoltre avallata dalla particolare tipologia costruttiva dell'edificio originario (mancanza di balconi, individuazione catastale suddivisa per piani e con unico subalterno per piano, esigui gruppi w.c. con spogliatoi collocati in punti centrali dell'edificio, presenza di due ascensori e di un montacarichi, la suddivisione degli ambienti ecc) tipologia ora non più rinvenibile per le profonde modifiche apportate all'intero edificio e che avrebbe dovuto far connotare, dalle analisi effettuate in sede di perizia asseverata, un uso dell'edificio non residenziale. Citata destinazione a non residenziale risulta peraltro anche avallata da fonti verbali, da cui è emerso che l'intero edificio sin dalla sua creazione, era utilizzato come uffici per un'importante Istituto Bancario Nazionale.

Pertanto in relazione a quanto sopra riportato, emergendo incongruenze e incertezze sulla effettiva preesistenza della destinazione urbanistica dell'edificio asseverata con relazione tecnica del 27 gennaio 2011 prot. 4379 come residenziale, prodotta per giustificare lo stato legittimo dell'intero edificio secondo i disposti dell'art. 9-bis. D.P.R. 380/01, tutti gli atti urbanistici depositati (dal punto 3 al punto 8 delle premesse) prodotti per consentire le modifiche sull'edificio originario potrebbero ritenersi urbanisticamente non corretti.

Per il punto specifico "preesistenza urbanistica" si richiama quanto contenuto nelle linee di indirizzo fornite dal MIT e pubblicate in data 30 gennaio 2025 al punto 1.1. semplificazione formale "legittimità dei titoli pregressi" che testualmente citano "resta ovviamente implicita la possibilità per l'Amministrazione di attivare gli opportuni strumenti di tutela giuridica nei confronti di comportamenti elusivi delle norme edilizie fondate sulla presentazione di una documentazione incompleta o non corrispondente allo stato di fatto, ove sussistano i presupposti per l'annullamento in autotutela dei precedenti titoli".

Inoltre per quanto esposto (nel caso di accertata e effettiva destinazione urbanistica uso ufficio dell'intero edificio prima degli interventi che ne hanno modificato la consistenza e la destinazione d'uso) tutti i titoli comunicativi depositati per la modifica dell'edificio da uffici a non residenziale, intervenendo sulla modifica di destinazione d'uso tra due diverse categorie funzionali e, nel caso in esame, da produttiva direzionale ad

abitativa, all'epoca della presentazione dei vari titoli comunicativi dovevano essere assoggettati a P.d.C. e successivamente in conformità alla circolare esplicativa del Dipartimento P.A.U. prot. 191432/2017 l'intervento di trasformazione dell'edificio doveva ricadere prudenzialmente in MdU 2.2 "mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante" per cui era prescritto il deposito di una SCIA ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 con la verifica dell'applicazione per la dotazione di standard della Circolare esplicativa prot. 99440/2012 del Dipartimento P.A.U..

La corretta procedura edilizia doveva inoltre tener conto delle limitazioni già a suo tempo imposte dall'art. 45 punti 6 e 7 delle N.T.A. del vigente P.R.G. che in estrema sintesi avrebbero comportato la predisposizione di un progetto esteso all'intero fabbricato e subordinato all'approvazione di un Piano di recupero (ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978) o altro strumento urbanistico esecutivo.

Tale procedura presupponeva la predisposizione, il reperimento o la monetizzazione delle relative dotazioni di standard per la nuova funzione e contenente la previsione di almeno il 30% in termini di SUL da riservare a destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive" nonché procedere alla corresponsione del contributo straordinario. Per una più attenta e specifica analisi della tematica si rimanda alla lettura integrale dell'art. 45 delle norme del P.R.G. vigente commi 6 e 7 (norma che si configurava senza dubbio quale limite e/o contingente concreto alla realizzabilità dell'intervento).

A rafforzare la già complessa problematica il Comune di Roma successivamente all'entrata in vigore della Legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105, con cui il Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01 ha subito ulteriori rilevanti variazioni ha emanato una circolare esplicativa (Dipartimento P.A.U. Prot. QI/2024/0205723), dalla cui lettura l'intervento realizzato, per le sue caratteristiche, ricadrebbe in SCIA ordinaria (ex art. 22) ma sempre nel rispetto delle limitazioni del P.R.G. vigente. La circolare peraltro a riguardo dei mutamenti della destinazione d'uso ribadisce il concetto urbanistico fondamentale per cui il Comune di Roma, a fronte delle sopravvenute modifiche del regime edilizio da parte del legislatore statale, non ammette che le stesse possano impattare sulle scelte urbanistiche della pianificazione territoriale precedentemente approvate, pena la loro vanificazione, vedi Cons. St. Sez. II, 24 aprile 2023, n. 4110, anche in relazione al rispetto dell'autonomia statutaria e normativa dei Comuni di cui all'art. 3 del TUEL (d.lgs. 267/2000) e delle attribuzioni costituzionalmente conferite alle Regioni e agli enti locali (principi espressamente richiamati nei commi 4 e 5 dell'art. 2 del D.P.R. 380/01).

La sentenza 1° settembre 2023 (n. 8141 del Consiglio di Stato, sez. VI) ribadisce che i piani di recupero urbanistico sono strumenti pianificatori attuativi che assolvono ad una funzione "riparatoria" del tessuto urbano e che non è possibile ipotizzare una deroga all'obbligo dello strumento attuativo anche nelle zone significativamente urbanizzate.

Per quanto esposto, considerata la complessa problematica urbanistica riscontrata, si ritiene che l'intero intervento attualmente debba rispettare i disposti dell'art. 23-ter. del D.P.R. 380/01 "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante", mentre all'epoca l'intervento doveva essere attuato sull'intero edificio e in conformità degli articoli 45 e 46 delle norme di P.R.G. , con il deposito a suo tempo di un P.d.C. (ora SCIA ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo) progetto che doveva e deve essere sempre subordinato all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo.

Le problematiche interpretative urbanistiche dell'art. 45 delle attuali norme di P.R.G. (anche in relazione alle innumerevoli sentenze e modifiche legislative) hanno portato l'Assemblea Capitolina con mozione n. 54 del 17.03.2022, ad esprimersi per una profonda modifica del citato articolo delle norme N.T.A del P.R.G vigente, e nello specifico il comma 6, anche in considerazione delle proposte di modifica delle passate Consiliature per gli art. 52 Tessuti della Città da ristrutturare e 53 Ambiti per i Programmi integrati. L'Assemblea richiama nella mozione la Sentenze del Consiglio di Stato n. 4546 del 30 luglio 2010 e del tribunale Amministrativo Regionale Lazio n. 10823 del 28/10/2012 e Deliberazione Giunta Regionale n. 867 del 19/12/2017. La mozione n. 54 successivamente è stata completamente recepita e in data 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con

deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante, che avverrà a valle della pubblicazione e delle controdeduzioni alle osservazioni che potranno essere presentate dal giorno 8 marzo al giorno 7 aprile 2025.

La variante delle attuali N.T.A., se approvata, consentirà una più agevole definizione della problematica, eliminando l'obbligo di predisporre un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo e l'obbligo della riserva del 30% di SUL ad abitazioni collettive, servizi alle persone e attrezzatura collettive.

Le modifiche delle norme attuative di P.R.G potrebbero anche mitigare le limitazioni imposte al mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari tra diverse categorie funzionali, poste al primo piano fuori terra o semi interrate - comma 1-quater, art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 - interventi da attuarsi solo in base alla legislazione regionale che ancora non è stata emanata. Per il fattore di piano si richiama quanto contenuto nelle linee di indirizzo fornite dal MIT e pubblicate in data 30 gennaio 2025 al punto D.2.1.3. La problematica di piano interessa gli interni 2 e 6 posti al piano terra del presente elaborato peritale.

Per concludere il futuro aggiudicatario allo stato attuale, considerate le ipotesi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA, o P.d.C. e limitatamente ai casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione e prudenzialmente anche in considerazione delle limitazioni delle vigenti N.T.A. del P.R. G. vigente art. 44 e 45 (cogenti anche all'epoca della realizzazione dell'intervento) si ritiene che possa depositarsi dopo attenta analisi con gli uffici Tecnici del Comune, nel rispetto del principio della doppia conformità, una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis del D.P.R. 380/01, subordinata però all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo che dovrà essere attuato sull'intero edificio, tenendo presente che in linea di massima il 30% di riserva di SUL interessa circa tutto il piano terra ed il primo piano dell'edificio in questione. Invece in caso di approvazione della variante delle N.T.A di P.R.G. - deliberazione n. 16911/12/2024 dell'Assemblea Capitolina - senza modifiche rispetto a quanto deliberato - si ritiene venga meno l'onere dell'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo da attuarsi sull'intero edificio.

Per la richiesta di agibilità depositata presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma in data 6 ottobre 2016 prot. QI/2016/173591, attualmente inevasa, si ritiene che, in relazione a quanto sopra segnalato, la procedura di richiesta andrà nuovamente riproposta - dopo la necessaria regolarizzazione urbanistica - tramite il deposito di una SCIA redatta ai sensi dell'art. 24 commi 5-bi e 5 -ter del D.P.R. 380/01.

Considerato pertanto la complessa problematica urbanistica (peraltro in continua evoluzione) l'eventuale aggiudicatario, considerate tutte le criticità sopra elencate, dovrà a proprie cure e spese regolarizzare le problematiche urbanistiche e catastali evidenziate e/o procedere all'eventuale rimozione o ripristino del bene come assentito urbanisticamente. Inoltre dovrà predisporre tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene. Tutti i conseguenziali oneri saranno a rischio e carico del futuro aggiudicatario.

In sede di valutazione, per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione ed alle criticità segnalate (che saranno sempre a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari) si è ritenuto congruo applicare al valore di stima del bene un coefficiente riduttivo K2 (coefficiente che tiene conto degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici necessari per la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali).

ALLEGATO H - URBANISTICA

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il bene corrisponde a quanto riportato nella D.I.A. in variante prot. 56533 del 7 agosto 2012 depositata presso il Municipio XIV del Comune di Roma, salvo le problematiche sopra descritte.

PER IL SOLO BENE 4 E 15 - il bene 4 (int.9) risulta annesso con il bene 15 (int. 43) tramite l'apertura di una porta nel muro di confine. I costi stimati per la procedura edilizia e murari rientrano nel coefficiente riduttivo K2.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria. In sede di sopralluogo non è stato possibile reperire copia del libretto della caldaia pertanto in mancanza delle caratteristiche dalla caldaia installata e dei suoi codici identificativi (identificazione al Catasto Impianti Regionale) dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018 non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica.

In considerazione delle caratteristiche dei beni e dell'assenza della necessaria documentazione non è stato possibile redigere l'A.P.E.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 21, piano SECONDO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 21 al piano secondo confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 560, distacco verso percorso pedonale ", distacco verso edificio alla particella 1254 del foglio 368, appartamento al subalterno 587 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,70 mq	57,25 mq	1	57,25 mq	2,85 m	SECONDO
Balcone scoperto	12,10 mq	12,10 mq	0,25	3,02 mq	0,00 m	QUARTO
Totale superficie convenzionale:				60,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2014 al 05/02/2016	SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 572 Categoria F3

Dal 05/02/2016 al 21/12/2024	RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C. F. - Proprietà 1/1	SOCIETA' A Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 599, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 88 MQ ESCLUSO AREE SCOPELTE 83 mq Rendita € 1.136,21 Piano QUARTO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	599	4	A2	2	5,5 VANI	88 MQ ESCLUSO AREE SCOPELTE 83 mq	1136,21 €	QUARTO	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in

data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate -

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 19, piano SECONDO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 66666666666666

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

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 19 al piano secondo confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 615, distacco verso edificio alla particella 3880 del foglio 368, distacco verso percorso pedonale "Elettra Pollastrini", appartamento al subalterno 560 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,12 mq	80,12 mq	1	80,12 mq	2,85 m	SECONDO
Balcone scoperto	12,10 mq	12,10 mq	0,25	3,02 mq	0,00 m	QUARTO
Totale superficie convenzionale:				83,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2013 al 01/08/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642 Categoria F3
Dal 01/08/2016 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 616, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 83 MQ ESCLUSO AREE SCOPERTE 78 mq Rendita € 1.136,21 Piano SECONDO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	616	4	A2	2	5,5 VANI	83 MQ ESCLUSO AREE SCOPERTE 78 mq	1136,21 €	SECONDO	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/09/2023
- Scadenza contratto: 01/10/2024

L'immobile risulta occupato dal Sig. 6666666666666666 . Dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici risulta registrato in data 20/09/2023 all'Agenzia delle Entrate Roma 2 al n. 1944 serie 3X, contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con la 6666666666666666 in data 19/09/2023 avente durata di un anno dal 01/10/2023, non opponibile alla procedura esecutiva. Il sig. 6666666666666666 versa a titolo di indennità di occupazione la somma di € 1.200,00.

PROCEDURA PER VERIFICA DELL'INDENNITA'

Per tale verifica, in relazione alla particolare tipologia del bene ed in maniera cautelativa, si è fatto riferimento ai valori a base di mercato segnalati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Roma per l'anno 2024 primo semestre, zona semicentrale, codice zona C17, microzona 34, tipologia abitazioni civili, con stato conservativo normale. All'esito delle predette verifiche l'indennità di occupazione corrisposta può ritenersi congrua, salvo ogni altra o diversa valutazione.

ALLEGATO F – CONTRATTI

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da €€€€€€€€€€€€€€€€ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad €€€€€€€€€€€€€€€€ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da €€€€€€€€€€ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A €€€€€€€€€€ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro €€€€€€€€€€€€€€€€ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro €€€€€€€€€€€€€€€€ S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di proprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 2, 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 2 al piano terra confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 569, distacco verso percorso pedonale " ", appartamento al subalterno 570 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,30 mq	66,50 mq	1	66,50 mq	2,85 m	TERRA
CORTE ESTERNA	1,00 mq	30,80 mq	0,25	7,70 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				74,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2016 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 617 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 71 mq escluso aree scoperte 67 mq mq Rendita € 929,62 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	368	1642	616	4	A2	2	5,5 VANI	83 MQ ESCLUSO AREE SCOPERTE 78 mq	1136,21 €	SECONDO		

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	66666666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®	CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	

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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 6666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010

Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956

Importo: € 8.000.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di €€€€€€€€€€€€€€

SRL

Contro €€€€€€€€€€€€€€

S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. a favore di €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di proprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.
ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 6, 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da
- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 6 al piano terra confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 523, distacco verso edificio alla particella 1238, appartamento al subalterno 619 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,80 mq	64,75 mq	1	64,75 mq	2,85 m	TERRA
CORTE ESTERNA	1,00 mq	53,05 mq	0,25	13,26 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				78,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2016 al 21/12/2024	REDAZIONE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in REDAZIONE - C.F. REDAZIONE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 618, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Superficie catastale Totale: 69 m ² Totale: escluse aree scoperte: 64 m ² mq Rendita € 619,75 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	368	1642	618	4	A2	2	3 VANI	Totale: 69 m ² Totale: escluse aree scoperte: 64 m ² mq	619,75 €	TERRA		

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			

20/12/2002	Fiscale/P.IVA: 6666666666	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	66666666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®			
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA di ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l., iscritta sull'immobile sito

in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro  S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

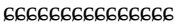
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

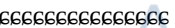
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro  s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di  SRL

Contro  S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro  s.r.l. a favore di  s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da

corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3, comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 31, 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: S.R.L.

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da S.R.L.

- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 31 al piano terzo confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 624, distacco verso edificio alla particella 1254, appartamento al subalterno 622 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	42,95 mq	48,65 mq	1	48,65 mq	2,85 m	TERZO
BALCONE	8,78 mq	8,78 mq	0,25	2,19 mq	0,00 m	TERZO
Totale superficie convenzionale:				50,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DA

ASTE GIUDIZIARIE®

Si segnala che l'...

02, 503, 504, 505,

ALLEGATO C - V

DATI CATAST

ASTE
GILIDIZIARIE®

Corrispondenza c
Sussiste corrisp
nell'atto di pign

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO D - P

STATO CONSERVATORE

- Parti comuni fra i due
- Componenti in comune

- Componenti int
ALLEGATO E - RI
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO E - R
GIUDIZIARIE

SERVITÙ, CEN
Dalla lettura del

trascritto in dat



livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: SRL	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: SRL	NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI	20/12/2002	17412	

		MILANO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
			6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Trascrizione	
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 -

fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da €€€€€€€€€€ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A €€€€€€€€€€ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro €€€€€€€€€€€€€€€€ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro €€€€€€€€€€€€€€€€ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di

SRL

Contro

S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle

relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 32, 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 32 al piano terzo confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 558, distacco verso edificio alla particella 1254, appartamento al subalterno 623 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	42,95 mq	48,65 mq	1	48,65 mq	2,85 m	TERZO
BALCONE	8,64 mq	8,64 mq	0,25	2,16 mq	0,00 m	TERZO
Totale superficie convenzionale:				50,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2013 al 25/02/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 557 Categoria F3
Dal 25/02/2015 al 14/03/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C. F. PROP. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 588 Categoria F3
Dal 14/03/2016 al 03/08/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 606 Categoria F3
Dal 03/08/2016 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 624, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale Totale: 50 m ² Totale: escluse

ASTE GIUDIZIARIE®	aree scoperte: 47 m ² mq Rendita € 516,46 Piano TERZO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	624	4	A2	2	2,5 VANI	Totale: 50 m ² Totale: escluse aree scoperte: 47 m ² mq	516,46 €	TERZO	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/06/2023
- Scadenza contratto: 12/06/2024

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **6666666666666666**. Dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici risulta registrato in data 19/06/2023 all'Agenzia delle Entrate Roma 7 al n. 411 serie 3X, contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con la **6666666666666666** in data 12/06/2023 avente durata di un anno dal 12/06/2023, non opponibile alla procedura esecutiva. La Sig.ra **666666** versa a titolo di indennità di occupazione la somma di € 800,00.

PROCEDURA PER VERIFICA DELL'INDENNITA'

Per tale verifica, in relazione alla particolare tipologia del bene ed in maniera cautelativa, si è fatto riferimento ai valori a base di mercato segnalati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Roma per l'anno 2024 primo semestre, zona semicentrale, codice zona C17, microzona 34, tipologia abitazioni civili, con stato conservativo normale. All'esito delle predette verifiche l'indennità di occupazione corrisposta può ritenersi congrua, salvo ogni altra o diversa valutazione.

ALLEGATO F - CONTRATTI

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 666666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da **XXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad **XXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da **XXXXXXXXXX** s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A **XXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro **XXXXXXXXXXXX** S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro **XXXXXXXXXXXX** s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro S.r.l.. A margine dell'iscrizione,

oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti

annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura

di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza

di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e

76565 Reg. Part. contro S.r.l. a favore di S.r.l.. A margine

della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg.

Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di

lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022.

Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il

prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.
ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.
ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 34, 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 esecutari:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: S.R.L.

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 34 al piano terzo confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 558, distacco verso edificio alla particella 1238, appartamento al subalterno 620 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	44,30 mq	50,45 mq	1	50,45 mq	2,85 m	TERZO
BALCONE	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	TERZO
Totale superficie convenzionale:				52,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DA

ASTE GIUDIZIARIE®

no a quelli reali.
di Via Pereira 97 ora

ASTE
ne di Roma al Foglio

DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

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

nell'atto di pignor
ALLEGATO D - PL
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

1978 è il seguente:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: SRL	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	66666666 6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da ~~XXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad ~~XXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010

Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956

Importo: € 8.000.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro  S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro  s.r.l.. A margine dell'iscrizione,

oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti

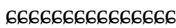
annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

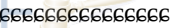
Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di  SRL

Contro  S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e

76565 Reg. Part. contro  s.r.l. a favore di  s.r.l.. A margine

della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg.

Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022.

Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3, comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di

decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 37, piano QUARTO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: S.R.L.

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 37 al piano quarto confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 626, distacco verso edificio alla particella 3880, distacco verso percorso pedonale "Elettra Pollastrini", appartamento al subalterno 574 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	67,45 mq	78,50 mq	1	78,50 mq	2,85 m	QUARTO
BALCONE	16,60 mq	16,60 mq	0,25	4,15 mq	0,00 m	QUARTO
Totale superficie convenzionale:				82,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DA

ASTE GIUDIZIARIE®

I titolari catastali con
Si segnala che l'inter

ASTE GIUDIZIARIE
del Catasto Fabbricati d

ALLEGATO C - VISURE

ASTE GIUDIZIARIE Catasto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corrispondenza catast

o stato dei luoghi e la p

ALLEGATO D - PLAN

STATO CONSERV

Stato conservativo e
conformità all'art. 21

- Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggiato v
conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:
- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;

ALLEGATO E - RILIE



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

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: 17/05/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con la ~~XXXXXXXXXXXX~~ S.r.l. il 09.05.2018, registrato in data 17.05.2018 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 2 n. 006327 serie 3T avente durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/06/2018 rinnovatosi sino alla prossima scadenza del 31/05/2026, al canone di euro 1.300,00 mensili oltre accessori ed adeguamento Istat, opponibile alla procedura.

PROCEDURA PER VERIFICA DEL CANONE

Con riferimento alla verifica di eventuale canone vile, ovvero inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 comma 3 c.c., il sottoscritto esperto evidenzia che, dalle verifiche effettuate, il canone deve ritenersi congruo.

ALLEGATO F – CONTRATTI

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 6666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
 Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
 Importo: € 8.000.000,00
 A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
 Contro 6666666666666666 S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012
N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024
Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565
A favore di SRL
Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 40, piano QUARTO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da
- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 40 al piano quarto confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 629, distacco verso edificio alla particella 1254, appartamento al subalterno 575 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	42,10 mq	47,88 mq	1	47,88 mq	2,85 m	QUARTO

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/12/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2024

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXX. Dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici risulta registrato in data 23/02/2024 all'Agenzia delle Entrate Roma 7 al n. 189 serie 3X, contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con la XXXXXXXXXX in data 01/12/2023 avente durata di un anno dal 01/12/2023, non opponibile alla procedura esecutiva. Il Sig.ra XXXXXXXXXX versa a titolo di indennità di occupazione la somma di € 750,00.

PROCEDURA PER VERIFICA DELL'INDENNITA'

Per tale verifica, in relazione alla particolare tipologia del bene ed in maniera cautelativa, si è fatto riferimento ai valori a base di mercato segnalati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Roma per l'anno 2024 primo semestre, zona semicentrale, codice zona C17, microzona 34, tipologia abitazioni civili, con stato conservativo normale. All'esito delle predette verifiche l'indennità di occupazione corrisposta può ritenersi congrua, salvo ogni altra o diversa valutazione.

ALLEGATO F – CONTRATTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



ASTE GIUDIZIARIE®	CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	

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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 6666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010

Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956

Importo: € 8.000.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di €€€€€€€€€€€€€€

SRL

Contro €€€€€€€€€€€€€€

S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. a favore di €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di proprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.
ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 41, piano QUARTO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da
- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 41 al piano quarto confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 530, distacco verso edificio alla particella 1254, appartamento al subalterno 628 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	42,10 mq	47,88 mq	1	47,88 mq	2,85 m	QUARTO
BALCONE	8,64 mq	8,64 mq	0,25	2,16 mq	0,00 m	QUARTO
Totale superficie convenzionale:				50,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2014 al 05/08/2016	€€€€€€€€€€€€€€€€ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM) - C.F. €€€€€€€€€€ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 598 Categoria F3
Dal 05/08/2016 al 21/12/2024	€€€€€€€€€€€€€€€€ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM) C. F. €€€€€€€€€€ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 629, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale Totale: 51 m ² Totale: escluse aree scoperte: 48 m ² mq Rendita € 516,46 Piano QUARTO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	629	4	A2	2	2,5 VANI	Totale: 51 m ² Totale: escluse aree scoperte: 48 m ² mq	516,46 €	QUARTO	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	COMPRAVENDITA				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668		
	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 6666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010

Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956

Importo: € 8.000.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITÀ

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di proprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.
ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 43, piano QUARTO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 43 al piano quarto confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 599, distacco verso edificio alla particella 1238, appartamento al subalterno 530 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

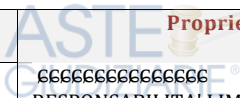
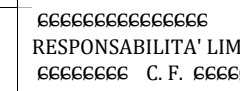
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	43,50 mq	50,01 mq	1	50,01 mq	2,85 m	QUARTO
BALCONE	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	QUARTO
Totale superficie convenzionale:				52,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2014 al 05/02/2016	 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 598 Categoria F3
Dal 05/02/2016 al 21/12/2024	 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 630, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale Totale: 54 m² Totale: escluse aree scoperte: 51 m² mq Rendita € 516,46 Piano QUARTO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	629	4	A2	2	2,5 VANI	Totale: 51 m ² Totale: escluse aree scoperte: 48 m ² mq	516,46 €	QUARTO	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/09/2022
- Scadenza contratto: 30/09/2023

VEDI BENE 4

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®	Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 6666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro 6666666666666666 S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SRL

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di

tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.
ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 44, piano QUINTO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: S.R.L. (Proprietà 1/1)

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 44 al piano quinto confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 637, distacco verso edificio alla particella 1238, distacco verso edificio alla particella 3880, appartamento al subalterno 632 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	68,60 mq	83,25 mq	1	83,25 mq	2,85 m	QUINTO
BALCONI	17,28 mq	17,28 mq	0,25	4,32 mq	0,00 m	QUINTO
Totale superficie convenzionale:				87,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,57 mq		

I beni non sono come

ASTE GIUDIZIARIE®
 Legge del DPR 139/09

ALLEGATO B - RILIEVO

FASTALI **Proprietà**

ASTE
GIUDIZIARIE®

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

al Catasto Fabbricati d
02, 503, 504, 505, 506

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®		Dati identificativi
Sezione	Foglio	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PL

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;

- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - NORMALE.
- ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

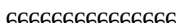
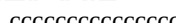
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666				
		ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666				
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da  - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad  - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da  s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A  s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da  s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A  s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro  S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro  s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro S.r.l.. A margine dell'iscrizione,

oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti

annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura

di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza

di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e

76565 Reg. Part. contro S.r.l. a favore di S.r.l.. A margine

della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg.

Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di

lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022.

Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3, comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di

decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 45, piano QUINTO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: S.R.L.

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 45 al piano quinto confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 631, distacco verso edificio alla particella 3880, appartamento al subalterno 605 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	44,70 mq	55,02 mq	1	55,02 mq	2,85 m	QUINTO
BALCONE	10,50 mq	10,50 mq	0,25	2,63 mq	0,00 m	QUINTO
Totale superficie convenzionale:				57,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DA

ASTE GIUDIZIARIE®

**I titolari catastali con
Si segnala che l'inter**

ASTE GIUDIZIARIE®
al Catasto Fabbricati di

ALLEGATO C - VISURE

ASTE GIUDIZIARIE Catast

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corrispondenza catas

o stato dei luoghi e la

ALLEGATO D - PLAN

STATO CONSERV

Stato conservativo e
conformità all'art. 21

- e del bene staggito v

ALLEGATO E - RILIEVO



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 66666666666666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da €€€€€€€€€€€€€€€€ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad €€€€€€€€€€€€€€€€ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da €€€€€€€€€€ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A €€€€€€€€€€ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro €€€€€€€€€€€€€€€€ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro €€€€€€€€€€€€€€€€ S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 48, piano QUINTO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da
- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.
ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 48 al piano quinto confinante con appartamento al subalterno 633, distacco verso distacco verso percorso pedonale "Elettra Pollastrini", verso distacco verso edificio alla particella 1254, appartamento al subalterno 635 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	52,60 mq	60,33 mq	1	60,33 mq	2,85 m	QUINTO
BALCONE	12,10 mq	12,10 mq	0,25	3,02 mq	0,00 m	QUINTO
Totale superficie convenzionale:				63,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 09/08/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 604 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 634, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale Totale: 65 m ² Totale: escluse

ASTE GIUDIZIARIE®	aree scoperte: 61 m ² mq Rendita € 826,33 Piano QUINTO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	634	4	A2	2	4 VANI	Totale: 65 m ² Totale: escluse aree scoperte: 61 m ² mq	826,33 €	QUINTO	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dalla Sig. 6666666666666666. Dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici il sig. 66666666 risulta titolare di contratto di locazione registrato in data 17.05.2018 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 2 n. 006321 serie 3T avente durata 4+4 anni sino al 31.05.2022, al canone di euro 1.000,00 mensili, per l'int. 50 che, tuttavia, non abita più (e che è invece occupato senza titolo da altro soggetto). L'interno 48 è, pertanto, occupato dal predetto senza titolo. Il Sig. 66666666 versa a titolo di indennità di occupazione la somma di € 900,00.

Per tale verifica, in relazione alla particolare tipologia del bene ed in maniera cautelativa, si è fatto riferimento ai valori a base di mercato segnalati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Roma per l'anno 2024 primo semestre, zona semicentrale, codice zona C17, microzona 34, tipologia abitazioni civili, con stato conservativo normale. All'esito delle predette verifiche l'indennità di occupazione corrisposta può ritenersi congrua, salvo ogni altra o diversa valutazione.

ALLEGATO F – CONTRATTI

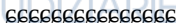
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: SRL	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

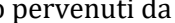
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	66666666 6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

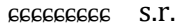
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da  - fondo comune di investimento immobiliare di tipo

chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad  -

fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da  s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A

 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da  s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A  s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA di ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

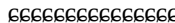
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010

Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956

Importo: € 8.000.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

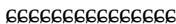
Contro  S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro  s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368,

particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in

data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro S.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di S.R.L.

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro S.r.l. a favore di S.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da

circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 49, piano QUINTO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 49 al piano quinto confinante con connettivo condominiale al sub. 512 appartamento al subalterno 634, distacco verso edificio alla particella 1254, appartamento al subalterno 636 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	41,70 mq	47,56 mq	1	47,56 mq	2,85 m	QUINTO
BALCONE	8,78 mq	8,78 mq	0,25	2,19 mq	0,00 m	QUINTO
Totale superficie convenzionale:				49,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ALLEGATO B - RILIEVO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 09/08/2016	XXXXXXXXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXX Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 604 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	XXXXXXXXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in XXXXXXXX C. F. XXXXXXXXXX Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 635, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale Totale: 50 m² Totale: escluse aree scoperte: 47 m² mq Rendita € 516,46 Piano QUINTO

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	635	4	A2	2	2,5 VANI	Totale: 50 m² Totale: escluse aree scoperte: 47 m² mq	516,46 €	QUINTO	

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

181 di 460

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/12/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2028

L'immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXXXXX in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con la XXXXXXXXXX S.r.l. il 22/12/2023, registrato in data 22/12/2023 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 7 n. 7535 serie 3T avente durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/01/2024 con prima scadenza al 31/12/2028, al canone di euro 850,00 mensili oltre accessori ed adeguamento Istat, non opponibile alla procedura.

PROCEDURA PER VERIFICA DEL CANONE

Con riferimento alla verifica di eventuale canone vile, ovvero inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 comma 3 c.c., il sottoscritto esperto evidenzia che, dalle verifiche effettuate, il canone deve ritenersi congruo.

ALLEGATO F – CONTRATTI

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	66666666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 6666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956

Importo: € 8.000.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di

lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022.
Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di proprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.
ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 50, piano QUINTO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da
- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 50 al piano quinto confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 635, distacco verso edificio alla particella 1254, appartamento al subalterno 564 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

ASTE GIUDIZIARIE

La superficie conven
metrico effettuato in

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 10/02/2016	XXXXXXXXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXX Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 563 Categoria F3
Dal 10/02/2016 al 04/08/2016	XXXXXXXXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in XXXXXXXX C. F. XXXXXXXX Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 604 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	XXXXXXXXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in XXXXXXXX C. F. XXXXXXXX Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 636, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale Totale: 51 m ² Totale: escluse aree scoperte: 48 m ² mq Rendita € 516,46 Piano QUINTO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	636	4	A2	2	2,5 VANI	Totale: 51 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 48 mq	516,46 €	QUINTO	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal Sig. ~~6666666666666666~~ senza titolo. Dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici per l'immobile in oggetto risulta contratto di locazione registrato in data 17.05.2018 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 2 n. 006321 serie 3T avente durata 4+4 anni sino al 31.05.2022, al canone di euro 1.000,00 mensili, a nome di altro conduttore, Sig. ~~66666666~~, che, tuttavia, lo ha rilasciato da tempo ed occupa

senza titolo l'interno 48. Il Sig. 666666 versa a titolo di indennità di occupazione la somma di € 750,00.

PROCEDURA PER VERIFICA DELL'INDENNITA'

Per tale verifica, in relazione alla particolare tipologia del bene ed in maniera cautelativa, si è fatto riferimento ai valori a base di mercato segnalati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Roma per l'anno 2024 primo semestre, zona semicentrale, codice zona C17, microzona 34, tipologia abitazioni civili, con stato conservativo normale. All'esito delle predette verifiche l'indennità di occupazione corrisposta può ritenersi congrua, salvo ogni altra o diversa valutazione.

ALLEGATO F - CONTRATTI

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	66666666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 66666666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 66666666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di

rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A  s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da  s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A  s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro  S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro  s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro  S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle

relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 52, piano QUINTO

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento interno 52 al piano quinto confinante con connettivo condominiale al sub. 512, appartamento al subalterno 564, distacco verso edificio alla particella 1238, appartamento al subalterno 631 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	44,60 mq	50,50 mq	1	50,50 mq	2,85 m	QUINTO
BALCONE	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	QUINTO
Totale superficie convenzionale:				52,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 10/02/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 563 Categoria F3
Dal 10/02/2016 al 09/08/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 604 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 637, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale Totale: 53 m ² Totale: escluse aree scoperte: 50 m ² mq Rendita € 516,46 Piano QUINTO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	637	4	A2	2	2,5 VANI	Totale: 53 m ² Totale: escluse aree scoperte: 50 mq	516,46 €	QUINTO	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	66666666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 66666666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 66666666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 66666666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 66666666666666666666 s.r.l. gli immobili sono

pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA di ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro €€€€€€€€€€€€€€ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro €€€€€€€€€€€€€€ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012
N° repertorio: 19375
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura

di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

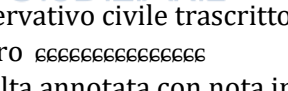
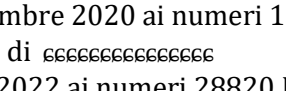
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di  SRL

Contro  S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro  s.r.l. a favore di  s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022.

Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.
ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 18, piano 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.
ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 18 al piano S1 confina con: posto auto al sub. 539, area di manovra al sub. 512, box auto al sub. 639 salvo altri e più esatti confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2014 al 01/10/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in) - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 571 Categoria F3
Dal 01/10/2014 al 26/02/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 590 Categoria F3
Dal 26/02/2015 al 09/08/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 602 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 638, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Superficie catastale 23 mq Rendita € 116,77 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	638	4	C6	5	19	23 mq	116,77 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24

luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A
s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da s.r.l. giusta verbale di fusione per
incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto
in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A s.r.l. gli immobili sono
pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro
Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095
Reg. Part. A BANCA di ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di
fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969
trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg.
Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito
in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368,
particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni
immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni
di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di
formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di
variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di
formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre
2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in
data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in
conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012
N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3, comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 19, piano 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.
ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 18 al piano S1 confina con: posto auto al sub. 539, area di manovra al sub. 512, box auto al sub. 639 salvo altri e più esatti confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2014 al 01/10/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 571 Categoria F3
Dal 01/10/2014 al 26/02/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 590 Categoria F3
Dal 26/02/2015 al 09/08/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 602 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 639, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 23 mq Rendita € 110,63 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	639	4	C6	5	18	23 mq	110,63 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

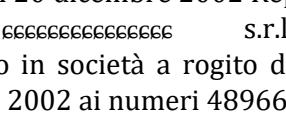
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

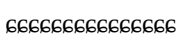
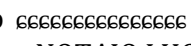
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12

ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A  s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da  s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A  s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro  S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro  s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro  S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate -

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 21, piano 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 21 al piano S1 confina con: box auto al sub. 640, area di manovra al sub. 512, box auto al sub. 642 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2014 al 01/10/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 571 Categoria F3
Dal 01/10/2014 al 26/02/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 582 Categoria F3
Dal 26/02/2015 al 10/02/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in) C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 590 Categoria F3
Dal 10/02/2016 al 09/08/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F.	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 602

	Proprietà 1/1	Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 641, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 31 MQ Superficie catastale 37 mq Rendita € 190,52 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	641	4	C6	5	31 MQ	37 mq	190,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta oc

ASTE GIUDIZIARIE®
 è esecutata.

ASTE GIUDIZIARIE®

Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.
I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da ~~XXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad ~~XXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da ~~XXXXXX~~ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A ~~XXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA di ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 22, piano 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 22 al piano S1 confina con: box auto al sub. 641, area di manovra al sub. 512, box auto al sub. 643 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2014 al 01/10/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 571 Categoria F3
Dal 01/10/2014 al 26/02/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F.	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 582

SERVITÙ, CENSO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta oc

ASTE GIUDIZIARIE®
 è eseguita.

ASTE GIUDIZIARIE®

Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.
I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da [REDACTED] - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad [REDACTED] - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da [REDACTED] s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A [REDACTED] s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da [REDACTED] s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A [REDACTED] s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro [REDACTED] S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro [REDACTED] s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro [REDACTED] S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 26

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 23, piano 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 23 al piano S1 confina con: box auto al sub. 642, area di manovra al sub. 512, box auto al sub. 603 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2014 al 01/10/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 571 Categoria F3
Dal 01/10/2014 al 26/02/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 582

SERVITÙ, CENSO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta o

ASTE GIUDIZIARIE®
è esecutata.

ASTE GIUDIZIARIE®

Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.
I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da €€€€€€€€€€€€€€€€ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad €€€€€€€€€€€€€€€€ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da €€€€€€€€€€ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A €€€€€€€€€€ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro €€€€€€€€€€€€€€€€ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro €€€€€€€€€€€€€€€€ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012
N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro S.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024
Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565
A favore di SRL
Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro S.r.l. a favore di S.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 27

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 26, piano 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 26 al piano S1 confina con: box auto al sub. 512, area di manovra al sub. 512, box auto al sub. 664, box auto al sub. 542 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	39,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2014 al 01/10/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 571 Categoria F3

	Proprietà 1/1	
Dal 01/10/2014 al 26/02/2015	 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in  C. F.  Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 590 Categoria F3
Dal 26/02/2015 al 09/08/2016	 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in  C. F.  Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 602 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in  C. F.  Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 638, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Superficie catastale 23 mq Rendita € 116,77 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	638	4	C6	5	19	23 mq	116,77 €	S1	

Corrispondenza catastale

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: SRL	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	66666666 6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da ~~XXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo

chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad ~~XXXXXXXXXXXX~~ -

fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A

~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010

Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956

Importo: € 8.000.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

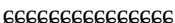
• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro  S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro  s.r.l.. A margine dell'iscrizione,

oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti

annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura

di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza

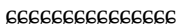
di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

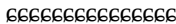
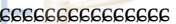
Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di  SRL

Contro  S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e

76565 Reg. Part. contro  s.r.l. a favore di  s.r.l.. A margine

della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg.

Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di

lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022.

Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3, comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di

decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 28

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 27, piano 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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da
- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 27 al piano S1 confina con: area di manovra al sub. 512 su due lati, posto auto al sub. 554, box auto al sub. 645 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 666666666666	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrazione			
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrazione			
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrazione			

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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010

Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956

Importo: € 8.000.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di

formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro  S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro  s.r.l.. A margine dell'iscrizione,

oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

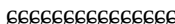
Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di 

SRL

Contro  S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e

76565 Reg. Part. contro  s.r.l. a favore di  s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022.

Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da

circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 29

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 16, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 16 al piano S2 confina con: box auto al sub. 610, box auto al sub. 648, area di manovra al sub. 512, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DA

ASTE GIUDIZIARIE®

ono a quelli reali.
o di Via Pereira 97 ora
ella particella 1255 sub

ne di Roma al Foglio
n. 501

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATO D - PLAN

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



STATO CONSERVATIVO

ASTE GIUDIZIARIE®
e del bene staggito v

- ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

ASTE GIUDIZIARIE®

Si richiama l'art.
in Roma del 31
17/12/2013 alla

condominio, depositato presso l'Agenzia

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

		
Dal 30/04/2002 al		6

Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di

variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione,

oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e

76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022.

Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra

l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 30

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 15, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 15 al piano S2 confina con: box auto al sub. 647, box auto al sub. 649, area di manovra al sub. 512, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 18/06/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 561

	----- C.F. ----- Proprietà 1/1	Categoria F3
Dal 18/06/2014 al 24/07/2015	----- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ----- C. F. ----- Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 576 Categoria F3
Dal 24/07/2015 al 13/11/2015	----- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ----- C. F. ----- Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 592 Categoria F3
Dal 13/11/2015 al 05/02/2016	----- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ----- C. F. ----- Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 596 Categoria F3
Dal 05/02/2016 al 22/07/2016	----- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ----- C. F. ----- Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 600 Categoria F3
Dal 22/07/2016 al 09/08/2016	----- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ----- C. F. ----- Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 609 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	----- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ----- C. F. ----- Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 648, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 110,63 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	648	4	C6	5	18	21 mq	110,63 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	66666666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al	66666666666666666666 - SOCIETA'	COMPRAVENDITA			

04/01/2025	A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 6666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA di ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro 6666666666666666 S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro  s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro  S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro  s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

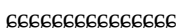
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di  SRL

Contro  S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro  s.r.l. a favore di  s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 31

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 14, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da
- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 14 al piano S2 confina con: box auto al sub. 648, terrapieno su due lati, area di manovra al sub. 512, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Box	18,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 18/06/2014	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM) - C.F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 561 Categoria F3
Dal 18/06/2014 al 24/07/2015	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM) C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 576 Categoria F3
Dal 24/07/2015 al 13/11/2015	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM) C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 592 Categoria F3
Dal 13/11/2015 al 05/02/2016	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM) C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 596 Categoria F3
Dal 05/02/2016 al 22/07/2016	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM) C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 600 Categoria F3
Dal 22/07/2016 al 09/08/2016	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM) C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 609 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM) C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 649, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 22 mq Rendita € 110,63 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	649	4	C6	5	18	22 mq	110,63 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al	6666666666666666 FONDO COMUNE DI	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			

07/05/2010	INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 6666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di

ASTE GIUDIZIARIE
fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969
trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro S.R.L., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012
N° repertorio: 19375
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro S.R.L. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di €€€€€€€€€€€€€€

SRL

Contro €€€€€€€€€€€€€€

S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. a favore di €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 32

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 13, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da

- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 13 al piano S2 confina con: box auto al sub. 651, area di manovra al sub. 512, terrapieno su due lati, box auto al sub. 652 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 18/06/2014	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 561 Categoria F3
Dal 18/06/2014 al 24/07/2015	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 576 Categoria F3
Dal 24/07/2015 al 05/02/2016	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 596 Categoria F3
Dal 05/02/2016 al 22/07/2016	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 600 Categoria F3
Dal 22/07/2016 al 09/08/2016	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 609 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	SEMPRE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. SEMPRE Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 650, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 19 mq Rendita € 110,63 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	650	4	C6	5	18	19 mq	110,63 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	66666666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 66666666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 66666666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 66666666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 66666666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro

Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA di ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro S.R.L., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012
N° repertorio: 19375
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro S.R.L.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di €€€€€€€€€€€€€€

SRL

Contro €€€€€€€€€€€€€€

S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. a favore di €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 33

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 12A, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINE **GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

ASTE 
I beni non sono come

pressiva: **19,00 r**

ASTE

GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 18/06/2014	6666666666666666 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in 66666666 C. F. 666666666666 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 561 Categoria F3
Dal 18/06/2014 al 24/07/2015	6666666666666666 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in 66666666 C. F. 666666666666 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 576 Categoria F3
Dal 24/07/2015 al 13/11/2015	6666666666666666 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in 66666666 C. F. 666666666666 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 592 Categoria F3
Dal 13/11/2015 al 05/02/2016	6666666666666666 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in 66666666 C. F. 666666666666 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 596 Categoria F3
Dal 05/02/2016 al 22/07/2016	6666666666666666 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in 66666666 C. F. 666666666666 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 600 Categoria F3
Dal 22/07/2016 al 21/12/2024	6666666666666666 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in 66666666 C. F. 666666666666 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 651, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 17 Superficie catastale 19 mq Rendita € 104,48 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	651	4	C6	5	17	19 mq	104,48 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24

luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A
s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da s.r.l. giusta verbale di fusione per
incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto
in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A s.r.l. gli immobili sono
pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro
Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095
Reg. Part. A BANCA di ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di
fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969
trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg.
Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito
in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368,
particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni
immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni
di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di
formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di
variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di
formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre
2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in
data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in
conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012
N° repertorio: 19375
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di

SRL

Contro

S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 34

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 9, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da

- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 9 al piano S2 confina con: terrapieno, box auto al sub. 653, area di manovra al sub. 512, box auto ai sub. 650 e 651 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 18/06/2014	€€€€€€€€€€€€€€€€ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in €€€€€€€€ C. F. €€€€€€€€€€ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 561 Categoria F3
Dal 18/06/2014 al 24/07/2015	€€€€€€€€€€€€€€€€ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in €€€€€€€€ C. F. €€€€€€€€€€ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 576 Categoria F3
Dal 24/07/2015 al 13/11/2015	€€€€€€€€€€€€€€€€ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in €€€€€€€€ C. F. €€€€€€€€€€ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 592 Categoria F3
Dal 13/11/2015 al 05/02/2016	€€€€€€€€€€€€€€€€ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in €€€€€€€€ C. F. €€€€€€€€€€ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 596 Categoria F3
Dal 05/02/2016 al 22/07/2016	€€€€€€€€€€€€€€€€ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in €€€€€€€€ C. F. €€€€€€€€€€ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 600 Categoria F3
Dal 22/07/2016 al 09/08/2016	€€€€€€€€€€€€€€€€ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in €€€€€€€€ C. F. €€€€€€€€€€ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 609 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	€€€€€€€€€€€€€€€€ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 652, Zc. 4

	66666666 C. F. 6666666666 Proprietà 1/1	Categoria C6 Cl.5, Cons. 23 Superficie catastale 25 mq Rendita € 141,35 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	652	4	C6	5	23	25 mq	141,35 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24

luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A
s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da s.r.l. giusta verbale di fusione per
incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto
in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A s.r.l. gli immobili sono
pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro
Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095
Reg. Part. A BANCA di ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di
fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969
trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg.
Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito
in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368,
particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni
immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni
di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di
formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di
variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di
formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre
2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in
data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in
conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012
N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di

SRL

Contro

S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3, comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 35

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 8, piano S2

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:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** S.R.L. (Proprietà 1/1)

La **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

Il box auto interno 8 al piano S2 confina con: terrapieno, box auto al sub. 654, area di manovra al sub. 512, box auto al sub. 652 salvo altri e più esatti confini.

ASTE GIUDIZIARIE®

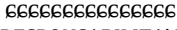
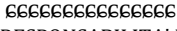
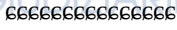
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	38,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 18/06/2014	 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 561 Categoria F3
Dal 18/06/2014 al 24/07/2015	 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 576 Categoria F3
Dal 24/07/2015 al 13/11/2015	 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 592 Categoria F3
Dal 13/11/2015 al 05/02/2016	 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 596 Categoria F3
Dal 05/02/2016 al 22/07/2016	 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 600 Categoria F3
Dal 22/07/2016 al 09/08/2016	 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 609 Categoria F3

	66666666 C.F. 6666666666 Proprietà 1/1	Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	66666666666666 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in 6666666666 . F. 6666666666 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 653, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 38 Superficie catastale 40 mq Rendita € 233,54 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	368	1642	653	4	C6	5	38	40 mq	233,54 €	S2		

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	66666666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da ~~XXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad ~~XXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012
N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro S.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024
Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565
A favore di SRL
Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro S.r.l. a favore di S.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il

prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 36

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 7, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 7 al piano S2 confina con: terrapieno su due lati, area di manovra al sub. 512, box auto al sub. 653 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 18/06/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 561 Categoria F3
Dal 18/06/2014 al 24/07/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 576 Categoria F3

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	6666666666	NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. 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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da **XXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad **XXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da **XXXXXXXXXX** s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A **XXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro **XXXXXXXXXXXX** S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro **XXXXXXXXXXXX** s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di

variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro  S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro  s.r.l.. A margine dell'iscrizione,

oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di  SRL

Contro  S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e

76565 Reg. Part. contro  s.r.l. a favore di  s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022.

Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra

l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 37

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 10, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: S.R.L.

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il posto auto interno 10 al piano S2 confina con: posto auto al sub. 658, area di manovra al sub. 512, posto auto al sub. 656 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DA

ASTE GIUDIZIARIE®

NOTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE Catasto

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

368	16

Corrispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE®



PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A **XXXXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
 Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
 Importo: € 8.000.000,00
 A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
 Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** S.R.L.
 Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
 Data: 07/10/2010
 N° repertorio: 14669
 Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni

ASTE GIUDIZIARIE

immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino S.p.A e contro S.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro S.r.l. a favore di S.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta,

si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 38

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 5, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: S.R.L.

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il posto auto interno 5 al piano S2 confina con: posto auto al sub. 659, area di manovra al sub. 512, posto auto al sub. 657 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	3,55 m	S2
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DA

ASTE GIUDIZIARIE®

NOTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE Catasto

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

368	16

Corrispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	66666666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al	66666666666666666666 - SOCIETA'	COMPRAVENDITA			

04/01/2025	A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 6666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA di ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro 6666666666666666 S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro  s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro  S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

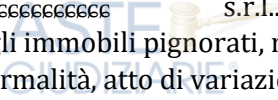
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro  s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

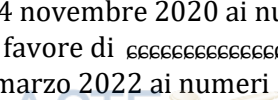
Trascrizioni

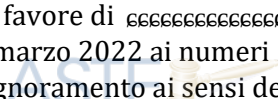
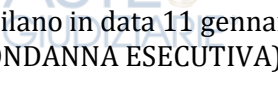
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di  SRL

Contro  S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro  s.r.l. a favore di  s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 39

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 2, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: S.R.L. (Proprietà 1/1)

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 2 al piano S2 confina con: posti auto ai sub. 660 e 661, rampa carraia. Box auto al sub. 663, area di manovra al sub. 512 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono come
La superficie conven

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATO B - RILIEVO

CASTALI **Proprietà**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto Fabbricati
Fg. 368, Part. 1642, Sub. 6
Categoria F3.

ALLEGATO C - VIS

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	368	1642	662	4	C6	5	18	19 mq	110,63 €	S2		

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	66666666666666666666 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 6666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 6666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010

Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956

Importo: € 8.000.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di €€€€€€€€€€€€€€

SRL

Contro €€€€€€€€€€€€€€

S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. a favore di €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 40

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 1, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 1 al piano S2 confina con: area di manovra al sub. 512, box auto al sub. 662, rampa carraia, posto auto al sub. 664 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	3,55 m	S2
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 18/06/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 561 Categoria F3
Dal 18/06/2014 al 24/07/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 576 Categoria F3
Dal 24/07/2015 al 13/11/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 592 Categoria F3
Dal 13/11/2015 al 05/02/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 596 Categoria F3
Dal 05/02/2016 al 22/07/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 600 Categoria F3
Dal 22/07/2016 al 09/08/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 609 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 663, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 22 MQ Superficie catastale 25 mq Rendita € 135,21 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	663	4	C6	5	22 MQ	25 mq	135,21 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 6666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12

ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A  s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da  s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A  s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro  S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino – s.p.a e contro  s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro  S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012
Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804
Importo: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3, comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle

relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020. Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 41

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 1, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il posto auto interno 1 al piano S2 confina con: area di manovra su due lati al sub. 512, posto auto al sub. 664, rampa carraia salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,55 m	S2
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 18/06/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 561 Categoria F3
Dal 18/06/2014 al 24/07/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 576 Categoria F3
Dal 24/07/2015 al 13/11/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 592 Categoria F3
Dal 13/11/2015 al 05/02/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 596 Categoria F3

Dal 05/02/2016 al 22/07/2016	XX

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	665	4	C6	2	14	15 mq	53,5 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PPRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO



SERVITÙ, CENSO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta o

ASTE GIUDIZIARIE®
 è esecutata.

ASTE GIUDIZIARIE®



Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.
I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da ~~XXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad ~~XXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da ~~XXXXXX~~ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A ~~XXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011
Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA
N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l.. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di SRL

Contro S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro s.r.l. a favore di s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 42

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 11, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 11 al piano S2 confina con: area di manovra su due lati al sub. 512, box auto al sub. 512, box auto al sub. 534 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 18/06/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 561 Categoria F3
Dal 18/06/2014 al 24/07/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F.	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 576

STATO CONSERVATIVO

ASTE GIUDIZIARIE®
e del bene staggito

- ## ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

OGRAFICO
ASTE
GIUDIZIARIE®
LO USI CIVILI

ASTE GIUDIZIARIE®

Si richiama l'art. 19
in Roma del 31/1
17/12/2013 alla fo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCU

PROVENIENZE VENTENNALI

PROVENIENZE V	
Periodo	

	6666666666	NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA DI ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010
Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.
Contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ S.R.L.
Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 14669
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg. Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di

variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro  S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro  s.r.l.. A margine dell'iscrizione,

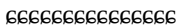
oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di  SRL

Contro  S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e

76565 Reg. Part. contro  s.r.l. a favore di  s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022.

Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra

l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VEDI BENE 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

LOTTO 43

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 5, piano S2

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:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: S.R.L.

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

La S.R.L. ha acquistato l'intero edificio di cui fa parte il bene da - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Il box auto interno 5 al piano S2 confina con: area di manovra su due lati al sub. 512, box auto al sub. 534, box auto al sub. 562 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ALLEGATO B - RILIEVO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2013 al 18/06/2014	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in - C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 561 Categoria F3
Dal 18/06/2014 al 24/07/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 576 Categoria F3
Dal 24/07/2015 al 13/11/2015	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 592 Categoria F3
Dal 13/11/2015 al 05/02/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 596 Categoria F3
Dal 05/02/2016 al 22/07/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. * (1) Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 600 Categoria F3
Dal 22/07/2016 al 09/08/2016	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 609 Categoria F3
Dal 09/08/2016 al 21/12/2024	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in C. F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1642, Sub. 667, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 MQ Superficie catastale 21 mq Rendita € 110,63 Piano S2

Si segnala che l'intero edificio di Via Pereira 97 ora distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642 deriva dalla particella 1255 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509 e 501.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1642	667	4	C6	5	18 MQ	21 mq	110,63 €	S2	

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI SULLA TRASFERIBILITA' DEI BENI DESTINATI A BOX AUTO E POSTI AUTO - VEDI DESCRIZIONE BENE 2

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE;
- Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. non si evincono Servitù, censi, livello, usi civici.

Si richiama l'art. 19 "Servitù" riportato nel Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDI BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/04/2002	BANCA DI ROMA S.P.A. PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00644990582	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO	09/07/1992	25969	

		MARICONDA DI ROMA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	6666666666666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 16/05/2005	66666666 SRL PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	VERBALE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO	20/12/2002	17412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 07/05/2010	6666666666666666 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	ATTO DI APPAORTO A FONDO COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO MARCHETTI DI RHO	16/05/2005	589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2010 al 04/01/2025	6666666666 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA TROILI DI ROMA	07/05/2010	14668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I beni dal n. 2) al 43) risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da 66666666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso per atto di compravendita a rogito del notaio Luca Troili di Roma del 7 giugno 2010 Rep. 14668 trascritto in data 8 giugno 2010 ai numeri 69937 Reg. Gen. e 40408 Reg. Part. Ad 66666666666666666666 - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gli immobili sono pervenuti da 6666666666 s.r.l. per atto di apporto a fondo comune a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho del 16 maggio 2005 Rep. 589 trascritto in data 17 giugno 2005 ai numeri 79298 Reg. Gen. e 46579 Reg. Part., e successivo annotamento di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a margine della suddetta trascrizione, con nota in data 12 ottobre 2009 al n. 2041 di formalità e successivo atto ricognitivo notaio Monica De Paoli di Milano in data 24 luglio 2008 Rep. 4.965 Racc. n. 2858 trascritto a Roma 1 in data 7 agosto 2008 al n. 58809 di formalità. A 6666666666 s.r.l. gli immobili sono stati trasferiti da 66666666666666666666 s.r.l. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 20 dicembre 2002 Rep. 17412 trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 4598 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part. A 66666666666666666666 s.r.l. gli immobili sono pervenuti da BANCA DI ROMA s.p.a., giusta verbale di conferimento in società a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 30 aprile 2002 Rep. 41502 trascritto 9 maggio 2002 ai numeri 48966 Reg. Gen. e 32095 Reg. Part. A BANCA di ROMA s.p.a. gli immobili sono pervenuti da BANCO DI ROMA s.p.a. giusta verbale di fusione per incorporazione a rogito del notaio Gennaro Mariconda di Roma del 9 luglio 1992 Rep. 25969 trascritto in data 27 luglio 1992 ai numeri 60411 Reg. Gen. e 35133 Reg. Part.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 08/06/2010

Reg. gen. 69938 - Reg. part. 15956

Importo: € 8.000.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 14669

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 8 giugno 2010 al numero 69938 Reg. Gen. e n. 15956 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino - s.p.a e contro s.r.l., iscritta sull'immobile sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n.97, censito al Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 368, particella 1642 sub. 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510, ed oggi gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto del Sequestro Conservativo. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risulta annotato: in data 2 dicembre 2011 al n. 22935 di formalità, atto di modifica di apertura di credito; in data 24 ottobre 2014 al n. 17718 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4116 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 31 dicembre 2015 al n. 15464 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 20 luglio 2017 al n. 12.531 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 02/12/2011

Reg. gen. 133892 - Reg. part. 26029

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A.

Contro S.R.L.

Rogante: NOTAIO LUCA TROLILI DI ROMA

N° repertorio: 17966

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2012

Reg. gen. 98174 - Reg. part. 13804

Importo: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO LUCA TROILI IN ROMA

Data: 08/10/2012

N° repertorio: 19375

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 9 ottobre 2012 al numero 98174 di Reg. Gen. e n. 13804 di Reg.

Part., a favore di Banca del Fucino s.p.a e contro s.r.l. A margine dell'iscrizione, oltre a numerose restrizioni di beni non riguardanti gli immobili pignorati, risultano le seguenti annotazioni: in data 24 ottobre 2014 al n. 17719 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente; in data 24 aprile 2015 al n. 4117 di formalità, atto di variazione di scadenza di apertura di credito in conto corrente.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 112072 - Reg. part. 76565

A favore di €€€€€€€€€€€€€€

SRL

Contro €€€€€€€€€€€€€€

S.R.L.

Note: Sequestro conservativo civile trascritto in data 4 novembre 2020 ai numeri 112072 Reg. Gen. e 76565 Reg. Part. contro €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l. a favore di €€€€€€€€€€€€€€ s.r.l.. A margine della trascrizione risulta annotata con nota in data 9 marzo 2022 ai numeri 28820 Reg. Gen. e 3260 Reg. Part., la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c in forza di lodo arbitrale dichiarato esecutivo dal Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2022 Rep. 1/2022. Annotazione n. 3260 del 09/03/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VEDI BENE 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale, come meglio risultanti dal Regolamento di Condominio, depositato con atto Notaio Luca TROILI in Roma del 31/10/2013 rep. N. 20921/10059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/12/2013 alla form. N. 87020.

Risultano oneri condominiali non corrisposti. Il Condominio ha altresì effettuato intervento nella procedura esecutiva. Gli interessati dovranno verificare la situazione degli oneri insoluti con aggiornamento all'attualità.

ALLEGATO I - CONDOMINIO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - Viale Giotto n. 3D - Via Annia Faustina n. 1A, piano TERRA

Compendio immobiliare con destinazione commerciale sito in Roma con accesso carrabile e pedonale da Viale Giotto al civico 3D e pedonale da via Annia Faustina al civico 1/A, piano terra catastale. Il compendio immobiliare, attualmente adibito a supermercato è composto da locale di vendita di forma regolare individuato catastalmente con il sub. 1 con relativi servizi collocati sotto la proiezione dell'edificio alla particella 158, una annessa area pertinenziale esterna di mq 335,00 circa in parte utilizzata a parcheggio individuata con la particella 174 al sub. 502, una serie di tettoie collocate sul perimetro della particella 174 individuate con il sub. 501 in cui sono stati ricavati con tamponature ed altre strutture locali accessori all'attività commerciale (depositi, locali tecnici, celle frigo, ecc.) e un piccolo edificio isolato ad uso servizi igienici individuato con la particella 175. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva di circa mq 463,58. Il compendio è individuato come unità unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 519 particella 174 sub. 502, graffata con particella 174 subalterno 501, particella 158 subalterno 1 e particella 175, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 435, superficie catastale totale mq. 522, rendita Euro 25.229,18, Via Annia Faustina 1A - Viale Giotto 3D piano T. Attualmente il compendio immobiliare è condotto in locazione con una superficie di vendita contrattuale pari a 250 mq, pertanto con tipologia commerciale "attività di vicinato" come dichiarato nella S.C.I.A. SUBINGRESSO MUNIC. I depositata al prot. N. CA/2023/148741 del 03/08/2023 con oggetto: esercizi di vicinato.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 519, Part. 175 - 174 - 158, Sub. 1 - 501 - 502, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 1.186.000,00

SINTESI FINALE - PER LA METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATA VEDI ALLEGATO L1

Valutazione scaturente dalla metodologia di stima sintetica / comparativa = € 1.383.786,30;

Valutazione scaturente dalla metodologia della capitalizzazione del reddito = € 1.109.410,55.

Da cui ne deriva un valore medio di $(€ 1.383.786,30 + € 1.109.410,55) / 2 = € 1.246.598,42$ che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

L'importo sopra determinato andrà rettificato in relazione ai seguenti coefficienti:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10; K2 = € 12.000,00; K3 = 0,97; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9603.

Pertanto il valore di euro € 1.246.598,42 viene rettificato come di seguito: € 1.246.598,42 - € 12.000,00 x K 0,9603 = euro 1.185.584,87 arrotondato per eccesso ad euro 1.186.000,00 diconsi euro unmilionecentoottantaseimila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA E METODOLOGIA ESTIMATIVA L1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Roma (RM) - Viale Giotto n. 3D - Via Annia Faustina n. 1A, piano TERRA	463,58 mq	0,00 €/mq	€ 1.186.000,00	100,00%	€ 1.186.000,00
Valore di stima:					€ 1.186.000,00

Valore finale di stima: € 1.177.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 18, piano S1
Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira con accesso pedonale del civico n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio

ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 539, della superficie commerciale di circa mq 14,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 539, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 34.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 14,00 = € 50.400,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,90 ; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,6634. Pertanto il valore di euro € 50.400,00 viene rettificato come di seguito: euro 50.400,00 x 0,6634 = euro 33.434,86 arrotondato per eccesso ad euro 34.000,00 diconsi euro trentaquattromila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 18, piano S1	14,00 mq	0,00 €/mq	€ 34.000,00	100,00%	€ 34.000,00
Valore di stima:					€ 34.000,00

Valore finale di stima: € 34.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 25, piano S1

Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 25 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 549, della superficie commerciale di circa mq 14,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 549, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 36.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 15,00 = € 54.000,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziarica con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,90 ; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,6634. Pertanto il valore di euro € 54.000,00 viene rettificato come di seguito: euro 54.000,00 x 0,6634 = euro 35.823,06 arrotondato per eccesso ad euro 36.000,00 diconsi euro trentaseimila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 25, piano S1	15,00 mq	0,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
				Valore di stima:	€ 36.000,00

Valore finale di stima: € 36.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 35, piano QUARTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al quarto piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 35 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni di cui uno cieco, due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 599, della superficie commerciale di circa mq 87,44.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 549, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 317.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad

una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 87,44 = € 358.504,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,20; K2 = 0,90; K3 = 0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8845.

Pertanto il valore di euro € 358.504,00 viene rettificato come di seguito: euro 358.504,00 x K 0,8845 = euro 317.103,96 arrotondato per difetto ad euro 317.000,00 diconsi euro trecentodiciassettemila/00.

Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 35, piano QUARTO	87,44 mq	0,00 €/mq	€ 317.000,00	100,00%	€ 317.000,00
				Valore di stima:	€ 317.000,00

Valore finale di stima: € 317.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 21, piano SECONDO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al secondo piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 21 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 612, della superficie commerciale di circa mq 60,27.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 599, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 228.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in

considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 4.100,00 x mq 60,27 = € 247.107,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 247.107,00 viene rettificato come di seguito: euro 247.107,00 x K 0,9214 = euro 227.678,21 arrotondato per eccesso ad euro 228.000,00 diconsi euro duecentoventottomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno	60,27 mq	0,00 €/mq	€ 228.000,00	100,00%	€ 228.000,00

21, piano SECONDO					
Valore di stima:					€ 228.000,00

Valore finale di stima: € 228.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 19, piano SECONDO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al secondo piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 19 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, due camere, bagno, due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 616, della superficie commerciale di circa mq 60,27.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 616, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 302.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

- A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;
- B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;
- C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;
- D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 83,14 = € 340.874,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.
- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,20; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8845.

Pertanto il valore di euro € 340.874,00 viene rettificato come di seguito: euro 340.874,00 x K 0,8845 = euro 301.509,87 arrotondato per eccesso ad euro 302.000,00 diconsi euro trecentoduemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 19, piano SECONDO	83,14 mq	0,00 €/mq	€ 302.000,00	100,00%	€ 302.000,00
Valore di stima:					€ 302.000,00

Valore finale di stima: € 302.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7 -** Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 2, piano TERRA

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terra di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 2 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno, corte esterna pavimentata. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 617, della superficie commerciale di circa mq 74,20.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 616, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 269.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 74,20 = € 304.220,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,20; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8845.

Pertanto il valore di euro € 304.220,00 viene rettificato come di seguito: euro 304.220,00 x K 0,8845 = euro 269.088,67 arrotondato per difetto ad euro 269.000,00 diconsi euro duecentosessantanovemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 2, piano TERRA	74,20 mq	0,00 €/mq	€ 269.000,00	100,00%	€ 269.000,00
Valore di stima:					€ 269.000,00

Valore finale di stima: € 269.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 6, piano TERRA

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terra di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 6 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e corte esterna pavimentata. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 618, della superficie commerciale di circa mq 78,01.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 618, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 283.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 4.100,00 x mq 78,01 = € 319.841,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziarica con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,20; K2 = 0,90; K3 = 0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8845.

Pertanto il valore di euro € 319.841,00 viene rettificato come di seguito: euro 319.841,00 x K 0,8845 = euro 282.905,76 arrotondato per eccesso ad euro 283.000,00 diconsi euro duecentottantatremila/00.

Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 6,	78,01 mq	0,00 €/mq	€ 283.000,00	100,00%	€ 283.000,00

piano TERRA					
Valore di stima:					€ 283.000,00

Valore finale di stima: € 283.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 31, piano TERZO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 31 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 623, della superficie commerciale di circa mq 50,84.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 623, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 192.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

- A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;
- B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;
- C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;
- D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 50,84 = € 208.444,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.
- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 208.444,00 viene rettificato come di seguito: euro 208.444,00 x K 0,9214 = euro 192.055,09 arrotondato per difetto ad euro 192.000,00 diconsi euro centonovantaduemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 31, piano TERZO	50,84 mq	0,00 €/mq	€ 192.000,00	100,00%	€ 192.000,00
Valore di stima:					€ 192.000,00

Valore finale di stima: € 192.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 32, piano TERZO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 32 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 624, della superficie commerciale di circa mq 50,81.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 624, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 192.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad

una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 50,81 = € 208.321,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziarica con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 208.321,00 viene rettificato come di seguito: euro 208.321,00 x K 0,9214 = euro 191.941,76 arrotondato per eccesso ad euro 192.000,00 diconsi euro centonovantaduemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 32, piano TERZO	50,81 mq	0,00 €/mq	€ 192.000,00	100,00%	€ 192.000,00
Valore di stima:					€ 192.000,00

Valore finale di stima: € 192.000,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 34, piano TERZO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 34 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642,

sub. 625, della superficie commerciale di circa mq 52,47.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 625, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 198.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 4.100,00 x mq 52,47 = € 215.127,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 215.127,00 viene rettificato come di seguito: euro 215.127,00 x K 0,9214 = euro 198.212,64 arrotondato per difetto ad euro 198.000,00 diconsi euro centonovantottomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 34, piano TERZO	52,47 mq	0,00 €/mq	€ 198.000,00	100,00%	€ 198.000,00
				Valore di stima:	€ 198.000,00

Valore finale di stima: € 198.000,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 37, piano QUARTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 37 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 627, della superficie commerciale di circa mq 82,65.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 627, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 300.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 82,65 = € 338.865,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere

comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,20; K2 = 0,90; K3 = 0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8845.

Pertanto il valore di euro € 338.865,00 viene rettificato come di seguito: euro 338.865,00 x K 0,8845= euro 299.732,87 arrotondato per eccesso ad euro 300.000,00 diconsi euro trecentomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 37, piano QUARTO	82,65 mq	0,00 €/mq	€ 300.000,00	100,00%	€ 300.000,00
				Valore di stima:	€ 300.000,00

Valore finale di stima: € 300.000,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 40, piano QUARTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 40 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 628, della superficie commerciale di circa mq 50,04.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 628, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 189.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori

€/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 50,04 = € 205.164,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 205.164,00 viene rettificato come di seguito: euro € 205.164,00 x K 0,9214= euro 189.032,98 arrotondato per eccesso ad euro 189.000,00 diconsi euro centoottantanovemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 40, piano QUARTO	50,04 mq	0,00 €/mq	€ 189.000,00	100,00%	€ 189.000,00
Valore di stima:					€ 189.000,00

Valore finale di stima: € 189.000,00

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 41, piano QUARTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 41 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 629, della superficie commerciale di circa mq 50,04

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 629, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 189.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 50,04 = € 205.164,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 205.164,00 viene rettificato come di seguito: euro € 205.164,00 x K 0,9214= euro 189.032,98 arrotondato per difetto ad euro 189.000,00 diconsi euro centoottantanovemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 41, piano QUARTO	50,04 mq	0,00 €/mq	€ 189.000,00	100,00%	€ 189.000,00
Valore di stima:					€ 189.000,00

Valore finale di stima: € 189.000,00

LOTTO 15

- Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 43, piano QUARTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 43 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 630, della superficie commerciale di circa mq 52,03.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 629, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 197.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

- A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;
- B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;
- C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;
- D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una

quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 52,03 = € 213.323,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 213.323,00 viene rettificato come di seguito: euro € 213.323,00 x K 0,9214= euro 196.550,48 arrotondato per eccesso ad euro 197.000,00 diconsi euro centonovantasettemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 43, piano QUARTO	52,03 mq	0,00 €/mq	€ 197.000,00	100,00%	€ 197.000,00
Valore di stima:					€ 197.000,00

Valore finale di stima: € 197.000,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 44, piano QUINTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 44 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 631, della superficie commerciale di circa mq 87,57.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 631, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 318.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

- A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;
- B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;
- C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;
- D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 87,57 = € 359.037,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,20; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8845.

Pertanto il valore di euro € 359.037,00 viene rettificato come di seguito: euro € 359.037,00 x K 0,8845= euro 317.575,41 arrotondato per eccesso ad euro 318.000,00 diconsi euro trecentodiciottomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 44, piano QUINTO	87,57 mq	0,00 €/mq	€ 318.000,00	100,00%	€ 318.000,00
				Valore di stima:	€ 318.000,00

Valore finale di stima: € 318.000,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 45, piano QUINTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 45 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 632, della superficie commerciale di circa mq 55,02.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 631, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 218.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 57,65 = € 236.365,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere

comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 236.365,00 viene rettificato come di seguito: euro € 236.365,00 x K 0,9214= euro 217.780,80 arrotondato per eccesso ad euro 218.000,00 diconsi euro duecentodiciottomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 45, piano QUINTO	57,65 mq	0,00 €/mq	€ 218.000,00	100,00%	€ 218.000,00
				Valore di stima:	€ 218.000,00

Valore finale di stima: € 218.000,00

LOTTO 18

- Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 48, piano QUINTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 48 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, bagno e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 634, della superficie commerciale di circa mq 63,35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 634, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 239.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori

€/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 63,35 = € 259.735,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 = 0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 259.735,00 viene rettificato come di seguito: euro € 259.735,00 x K 0,9214= euro 239.313,34 arrotondato per difetto ad euro 239.000,00 diconsi euro duecentotrentanovemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 48, piano QUINTO	63,35 mq	0,00 €/mq	€ 239.000,00	100,00%	€ 239.000,00
Valore di stima:					€ 239.000,00

Valore finale di stima: € 239.000,00

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 49, piano QUINTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 49 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 635, della superficie commerciale di circa mq 49,75

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 635, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 188.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;

D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 49,75 = € 203.975,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 203.975,00 viene rettificato come di seguito: euro € 203.975,00 x K 0,9214= euro 187.937,47 arrotondato per eccesso ad euro 188.000,00 diconsi euro centottantottomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 49, piano QUINTO	49,75 mq	0,00 €/mq	€ 188.000,00	100,00%	€ 188.000,00
Valore di stima:					€ 188.000,00

Valore finale di stima: € 188.000,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 50, piano QUINTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 50 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 635, della superficie commerciale di circa mq 49,75

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 636, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 188.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

- A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;
- B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;
- C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;
- D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una

quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.100,00 x mq 49,75 = € 203.975,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 203.975,00 viene rettificato come di seguito: euro € 203.975,00 x K 0,9214= euro 187.937,47 arrotondato per eccesso ad euro 188.000,00 diconsi euro centoottantottomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 50, piano QUINTO	49,75 mq	0,00 €/mq	€ 188.000,00	100,00%	€ 188.000,00
Valore di stima:					€ 188.000,00

Valore finale di stima: € 188.000,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 52, piano QUINTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 52 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 637, della superficie commerciale di circa mq 52,52.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 637, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 198.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

- A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 3.965,00 arrotondata per difetto;
- B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.100,00 al mq;
- C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 4.779,00 al mq;
- D - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.500,00 al mq.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.100,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 4.100,00 x mq 52,52 = € 215.332,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,25; K2 = 0,90; K3 = 0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9214.

Pertanto il valore di euro € 215.332,00 viene rettificato come di seguito: euro € 215.332,00 x K 0,9214= euro 198.401,52 arrotondato per difetto ad euro 198.000,00 diconsi euro centonovantottomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 52, piano QUINTO	52,52 mq	0,00 €/mq	€ 198.000,00	100,00%	€ 198.000,00
				Valore di stima:	€ 198.000,00

Valore finale di stima: € 198.000,00

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 18, piano S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 638, della superficie commerciale di circa mq 23,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 638, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 67.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 3.600,00 x mq 23,00 = € 82.800,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della

particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziarie con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8108. Pertanto il valore di euro € 82.800,00 viene rettificato come di seguito: euro 82.800,00 x 0,8108 = euro 67.135,07 arrotondato per difetto ad euro 67.000,00 di cui euro sessantasettemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 18, piano S1	23,00 mq	0,00 €/mq	€ 67.000,00	100,00%	€ 67.000,00
				Valore di stima:	€ 67.000,00

Valore finale di stima: € 67.000,00

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 19, piano S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 639, della superficie commerciale di circa mq 23,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 639, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 58.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti

dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 23,00 = € 82.800,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7002. Pertanto il valore di euro € 82.800,00 viene rettificato come di seguito: euro 82.800,00 x 0,7002 = euro 57.980,29 arrotondato per eccesso ad euro 58.000,00 diconsi euro cinquantottomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 19, piano S1	23,00 mq	0,00 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00
Valore di stima:					€ 58.000,00

Valore finale di stima: € 58.000,00

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 21, piano S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 21 di forma planimetrica

irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 641, della superficie commerciale di circa mq 37,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 641, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 93.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 37,00 = € 133.200,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,95; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7002. Pertanto il valore di euro € 133.200,00 viene rettificato come di seguito: euro 133.200,00 x 0,7002 = euro 93.272,63 arrotondato per difetto ad euro 93.000,00 diconsi euro novantatremila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 21, piano S1	37,00 mq	0,00 €/mq	€ 93.000,00	100,00%	€ 93.000,00
Valore di stima:					€ 93.000,00

Valore finale di stima: € 93.000,00

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 22, piano S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 22 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 642, della superficie commerciale di circa mq 18,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 642, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 45.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 3.600,00 x mq 18,00 = € 64.800,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,95; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7002. Pertanto il valore di euro € 64.800,00 viene rettificato come di seguito: euro 64.800,00 x 0,7002 = euro 45.375,88 arrotondato per difetto ad euro 45.000,00 diconsi euro quarantacinquemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 22, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
				Valore di stima:	€ 45.000,00

Valore finale di stima: € 45.000,00

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 23, piano S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 23 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 643, della superficie commerciale di circa mq 22,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 643, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 61.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 3.600,00 x mq 22,00 = € 79.200,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7740. Pertanto il valore di euro € 79.200,00 viene rettificato come di seguito: euro 79.200,00 x 0,7740 = euro 61.297,24 arrotondato per difetto ad euro 61.000,00 diconsi euro sessantunomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 23, piano S1	22,00 mq	0,00 €/mq	€ 61.000,00	100,00%	€ 61.000,00
Valore di stima:					€ 61.000,00

Valore finale di stima: € 61.000,00

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 26, piano S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 26 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra,

risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 645, della superficie commerciale di circa mq 43,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 638, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 103.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 43,00 = € 154.800,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,90; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,6634. Pertanto il valore di euro € 154.800,00 viene rettificato come di seguito: euro 154.800,00 x 0,6634 = euro 102.692,77 arrotondato per eccesso ad euro 103.000,00 diconsi euro centotremila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 26, piano S1	43,00 mq	0,00 €/mq	€ 103.000,00	100,00%	€ 103.000,00
				Valore di stima:	€ 103.000,00

Valore finale di stima: € 103.000,00

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 27, piano S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 27 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 646, della superficie commerciale di circa mq 25,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 646, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 73.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 25,00 = € 90.000,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8108. Pertanto il valore di euro € 90.000,00 viene rettificato come di seguito: euro 90.000,00 x 0,8108 = euro 72.972,90 arrotondato per eccesso ad euro 73.000,00 diconsi euro settantatremila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 27, piano S1	25,00 mq	0,00 €/mq	€ 73.000,00	100,00%	€ 73.000,00
				Valore di stima:	€ 73.000,00

Valore finale di stima: € 73.000,00

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 16, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 16 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 647, della superficie commerciale di circa mq 22,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 638, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 64.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 3.600,00 x mq 22,00 = € 79.200,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8108. Pertanto il valore di euro € 79.200,00 viene rettificato come di seguito: euro 79.200,00 x 0,8108 = euro 64.216,15 arrotondato per difetto ad euro 64.000,00 diconsi euro sessantaquattromila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 16, piano S2	22,00 mq	0,00 €/mq	€ 64.000,00	100,00%	€ 64.000,00
Valore di stima:					€ 64.000,00

Valore finale di stima: € 64.000,00

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 15, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 15 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra,

risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 648, della superficie commerciale di circa mq 21,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 648, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 64.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 22,00 = € 79.200,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10; K2 = 0,90; K3 = 0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8108. Pertanto il valore di euro € 79.200,00 viene rettificato come di seguito: euro 79.200,00 x 0,8108 = euro 64.216,15 arrotondato per difetto ad euro 64.000,00 diconsi euro sessantaquattromila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 15, piano S2	22,00 mq	0,00 €/mq	€ 64.000,00	100,00%	€ 64.000,00
				Valore di stima:	€ 64.000,00

Valore finale di stima: € 64.000,00

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 14, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 14 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 649, della superficie commerciale di circa mq 22,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 649, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 61.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 3.600,00 x mq 22,00 = € 79.200,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7740. Pertanto il valore di euro € 79.200,00 viene rettificato come di seguito: euro 79.200,00 x 0,7740 = euro 61.297,24 arrotondato per difetto ad euro 61.000,00 diconsi euro sessantunomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 14, piano S2	22,00 mq	0,00 €/mq	€ 61.000,00	100,00%	€ 61.000,00
				Valore di stima:	€ 61.000,00

Valore finale di stima: € 61.000,00

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 13, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 13 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 650, della superficie commerciale di circa mq 20,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 650, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 56.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 3.600,00 x mq 20,00 = € 72.000,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7740. Pertanto il valore di euro € 72.000,00 viene rettificato come di seguito: euro 72.000,00 x 0,7740 = euro 55.724,76 arrotondato per eccesso ad euro 56.000,00 diconsi euro cinquantaseimila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 13, piano S2	20,00 mq	0,00 €/mq	€ 56.000,00	100,00%	€ 56.000,00
Valore di stima:					€ 56.000,00

Valore finale di stima: € 56.000,00

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 12A, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 12A di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra,

risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 651, della superficie commerciale di circa mq 19,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 651, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 53.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 19,00 = € 68.400,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K2 = 0,90; K3 = 0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7740. Pertanto il valore di euro € 68.400,00 viene rettificato come di seguito: euro 68.400,00 x 0,7740 = euro 52.938,52 arrotondato per eccesso ad euro 53.000,00 diconsi euro cinquantatremila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 12A, piano S2	19,00 mq	0,00 €/mq	€ 53.000,00	100,00%	€ 53.000,00
Valore di stima:					€ 53.000,00

Valore finale di stima: € 53.000,00

LOTTO 34

- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 9, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 9 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 652, della superficie commerciale di circa mq 25,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 652, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 73.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 25,00 = € 90.000,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10 ; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8108. Pertanto il valore di euro € 90.000,00 viene rettificato come di seguito: euro 90.000,00 x 0,8108 = euro 72.972,90 arrotondato per eccesso ad euro 73.000,00 diconsi euro settantatremila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 9, piano S2	25,00 mq	0,00 €/mq	€ 73.000,00	100,00%	€ 73.000,00
				Valore di stima:	€ 73.000,00

Valore finale di stima: € 73.000,00

LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 8, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 8 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 653, della superficie commerciale di circa mq 40,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 653, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 111.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 3.600,00 x mq 40,00 = € 144.000,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05 ; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7740. Pertanto il valore di euro € 144.000,00 viene rettificato come di seguito: euro 144.000,00 x 0,7740 = euro 111.449,52 arrotondato per difetto ad euro 111.000,00 diconsi euro centoundicimila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 8, piano S2	40,00 mq	0,00 €/mq	€ 111.000,00	100,00%	€ 111.000,00
Valore di stima:					€ 111.000,00

Valore finale di stima: € 111.000,00

LOTTO 36

- **Bene N° 36** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 7, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio sviluppante sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 7 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al

Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 654, della superficie commerciale di circa mq 29,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 654, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 85.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 29,00 = € 104.400,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10 ; K2 = 0,90; K3 = 0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8108. Pertanto il valore di euro € 104.400,00 viene rettificato come di seguito: euro 104.400,00 x 0,8108 = euro 84.648,56 arrotondato per eccesso ad euro 85.000,00 diconsi euro ottantacinquemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 7, piano S2	29,00 mq	0,00 €/mq	€ 85.000,00	100,00%	€ 85.000,00
Valore di stima:					€ 85.000,00

Valore finale di stima: € 85.000,00

LOTTO 37

- Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 10, piano S2
 Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 10 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 657, della superficie commerciale di circa mq 14,00.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 657, Zc. 4, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 69.000,00
 La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:
 - Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
 - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
 - Borsino immobiliare di Roma;
 La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.
 Sintesi allegato analisi dati e stime:
 A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;
 B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;
 C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;
 Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.
 Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:
 • €/mq 3.600,00 x mq 29,00 = € 104.400,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.
 - Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;
 - Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,90 ; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,6634. Pertanto il valore di euro € 104.400,00 viene rettificato come di seguito: euro 104.400,00 x 0,6634 = euro 69.257,92 arrotondato per difetto ad euro 69.000,00 diconsi euro sessantanovemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Posto auto Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 10, piano S2	29,00 mq	0,00 €/mq	€ 69.000,00	100,00%	€ 69.000,00
Valore di stima:					€ 69.000,00

Valore finale di stima: € 69.000,00

LOTTO 38

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 5, piano S2

Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 5 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 658, della superficie commerciale di circa mq 13,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 658, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 69.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad

una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 3.600,00 x mq 29,00 = € 104.400,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,90 ; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,6634. Pertanto il valore di euro € 104.400,00 viene rettificato come di seguito: euro 104.400,00 x 0,6634 = euro 69.257,92 arrotondato per difetto ad euro 69.000,00 diconsi euro sessantanovemila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 38 - Posto auto Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 5, piano S2	29,00 mq	0,00 €/mq	€ 69.000,00	100,00%	€ 69.000,00
Valore di stima:					€ 69.000,00

Valore finale di stima: € 69.000,00

LOTTO 39

- **Bene N° 39** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 2, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 2 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 662, della superficie commerciale di circa mq 19,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 662, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 53.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 19,00 = € 68.400,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K2 = 0,90; K3 = 0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7740. Pertanto il valore di euro € 68.400,00 viene rettificato come di seguito: euro 68.400,00 x 0,7740 = euro 52.938,52 arrotondato per eccesso ad euro 53.000,00 diconsi euro cinquantatremila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 2, piano S2	19,00 mq	0,00 €/mq	€ 53.000,00	100,00%	€ 53.000,00
Valore di stima:					€ 53.000,00

Valore finale di stima: € 53.000,00

LOTTO 40

- **Bene N° 40** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 1, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 1 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 663, della superficie commerciale di circa mq 25,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 663, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 73.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 25,00 = € 90.000,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8108. Pertanto il valore di euro € 90.000,00 viene rettificato come di seguito: euro 90.000,00 x 0,8108 = euro 72.972,90 arrotondato per eccesso ad euro 73.000,00 diconsi euro settantatremila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 1, piano S2	25,00 mq	0,00 €/mq	€ 73.000,00	100,00%	€ 73.000,00
Valore di stima:					€ 73.000,00

Valore finale di stima: € 73.000,00

LOTTO 41

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 1, piano S2

Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 1 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 665, della superficie commerciale di circa mq 15,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 665, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 36.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;
B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 3.600,00 x mq 15,00 = € 54.000,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziarica con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,90 ; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,6634. Pertanto il valore di euro € 54.000,00 viene rettificato come di seguito: euro 54.000,00 x 0,6634 = euro 35.823,06 arrotondato per eccesso ad euro 36.000,00 diconsi euro trentaseimila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Posto auto Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 1, piano S2	15,00 mq	0,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
Valore di stima:					€ 36.000,00

Valore finale di stima: € 36.000,00

LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 11, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 16 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 666,

della superficie commerciale di circa mq 20,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 666, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 58.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 3.600,00 x mq 20,00 = € 72.000,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;

- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10; K2 = 0,90; K3 = 0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8108. Pertanto il valore di euro € 72.000,00 viene rettificato come di seguito: euro 72.000,00 x 0,8108 = euro 58.378,32 arrotondato per difetto ad euro 58.000,00 diconsi euro cinquantottomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 11, piano S2	20,00 mq	0,00 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00
Valore di stima:					€ 58.000,00

Valore finale di stima: € 58.000,00

LOTTO 43

- **Bene N° 43** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 5, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 5 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 667, della superficie commerciale di circa mq 21,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 667, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 58.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 4.580,00 arrotondata per difetto;

B - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.000,00 al mq;

C - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente per la specificità del bene pignorato ad una quotazione per la fascia massima di euro 3.103,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.600,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.600,00 x mq 21,00 = € 75.600,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici;
- Il coefficiente K3 per lo stato di vetustà dell'immobile;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10; K2 = 0,90; K3 =0,91; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8108. Pertanto il valore di euro € 75.600,00 viene rettificato come di seguito: euro 75.600,00 x 0,8108 = euro 58.378,32 arrotondato per difetto ad euro 58.000,00 diconsi euro cinquantottomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Garage Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 5, piano S2	21,00 mq	0,00 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00
Valore di stima:					€ 58.000,00

Valore finale di stima: € 58.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il presente elaborato peritale prevede la formazione di 43 lotti, salvo diversa disposizione del G.E., e precisamente:

1. Posizione 1 – Compendio immobiliare con destinazione commerciale sito in Roma Viale Giotto n. 3/d della superficie commerciale di circa 435,00 mq con corte esterna esclusiva di circa 335,00 mq adibito a supermercato, condotto in locazione;

2. Posizione 2 – beni dal n. 2 al n. 43 compreso - Immobili siti in Roma Via R. R. Pereira 97, per un totale di 18 appartamenti con categoria catastale A/2 e n. 24 tra posti auto e box con categoria catastale C/6.

Nonostante le ricerche effettuate e la ponderosa documentazione reperita, i beni di cui ai lotti da 2 a 43 di Via Pereira presentano criticità riguardo la regolarità urbanistica per cui sono ancora in corso di completamento le interlocuzioni con gli Uffici e tutte le necessarie ulteriori verifiche urbanistiche possibili il cui definitivo esito si ritiene prudentiale attendere prima di poter confermare definitivamente le valutazioni in merito già espresse nel paragrafo “regolarità urbanistica” e procedere dunque in tal modo con la vendita.

Salvo diverse determinazioni del G.E. potrà pertanto procedersi con la vendita del lotto 1 per cui si ritiene non sussistano problematiche di sorta mentre per i beni dal lotto 2 al lotto 43, benché l'elaborato peritale sia completato, sommessamente si consiglia - salvo ogni altra o diversa valutazione del G.E. - di procrastinare le attività di vendita, per definire le problematiche urbanistiche riscontrate, anche alla luce delle prossime modifiche alle N.T.A. del P.R.G. vigente e consentire ulteriori accertamenti documentali presso gli Uffici Comunali, con riserva di ogni ulteriore integrazione da parte dello scrivente Esperto.

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 07/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTI DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - RILIEVI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - VISURE STORICHE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - RILIEVI FOTOGRAFICI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - CONTRATTI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - ATTI URBANISTICI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - ATTI CONDOMINI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO L1 - METODOLOGIA ESTIMATIVA BENE 1



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - Viale Giotto n. 3D - Via Annia Faustina n. 1A, piano TERRA

Compendio immobiliare con destinazione commerciale sito in Roma con accesso carrabile e pedonale da Viale Giotto al civico 3D e pedonale da via Annia Faustina al civico 1/A, piano terra catastale. Il compendio immobiliare, attualmente adibito a supermercato è composto da locale di vendita di forma regolare individuato catastalmente con il sub. 1 con relativi servizi collocati sotto la proiezione dell'edificio alla particella 158, una annessa area pertinenziale esterna di mq 335,00 circa in parte utilizzata a parcheggio individuata con la particella 174 al sub. 502, una serie di tettoie collocate sul perimetro della particella 174 individuate con il sub. 501 in cui sono stati ricavati con tamponature ed altre strutture locali accessori all'attività commerciale (depositi, locali tecnici, celle frigo, ecc.) e un piccolo edificio isolato ad uso servizi igienici individuato con la particella 175. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva di circa mq 463,58. Il compendio è individuato come unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 519 particella 174 sub. 502, graffata con particella 174 subalterno 501, particella 158 subalterno 1 e particella 175, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 435, superficie catastale totale mq. 522, rendita Euro 25.229,18, Via Annia Faustina 1A - Viale Giotto 3D piano T. Attualmente il compendio immobiliare è condotto in locazione con una superficie di vendita contrattuale pari a 250 mq, pertanto con tipologia commerciale "attività di vicinato" come dichiarato nella S.C.I.A. SUBINGRESSO MUNIC. I depositata al prot. N. CA/2023/148741 del 03/08/2023 con oggetto: esercizi di vicinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 519, Part. 175 - 174 - 158, Sub. 1 - 501 - 502, Zc. 2, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città storica) T7 articoli 24, 25 e 32. Specificatamente: - art. 24 - Norme generali; - art. 25 - Tessuti della Città storica - art. 32 - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7) Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici; Insediamenti urbani storici e territori contermini - Centri storici; Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO.

Prezzo base d'asta: € 1.177.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 18, piano S1

Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira con accesso pedonale del civico n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 539, della superficie commerciale di circa mq 14,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 539, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa

(T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 34.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 25, piano S1
Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 25 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 549, della superficie commerciale di circa mq 14,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 549, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 36.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 35, piano QUARTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al quarto piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 35 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni di cui uno cieco, due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 599, della superficie commerciale di circa mq 87,44. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 549, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 317.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 21, piano SECONDO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al secondo piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 21 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 612, della superficie commerciale di circa mq 60,27. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 599, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 228.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 19, piano SECONDO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al secondo piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 19 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, due camere, bagno, due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 616, della superficie commerciale di circa mq 60,27. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 616, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 302.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 2, piano TERRA
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terra di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 2 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno, corte esterna pavimentata. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 617, della superficie commerciale di circa mq 74,20. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 616, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade

secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 269.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 6, piano TERRA
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terra di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 6 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e corte esterna pavimentata. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 618, della superficie commerciale di circa mq 78,01. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 618, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 283.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 31, piano TERZO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 31 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 623, della superficie commerciale di circa mq 50,84. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 623, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 192.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 32, piano TERZO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 32 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 624, della superficie commerciale di circa mq 50,81. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 624, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 192.000,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 34, piano TERZO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 34 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 625, della superficie commerciale di circa mq 52,47. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 625, Zc. 4, Categoria A2. 'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 198.000,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 37, piano QUARTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 37 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 627, della superficie commerciale di circa mq 82,65. Identificato al catasto Fabbricati - Fg.

368, Part. 1642, Sub. 627, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 300.000,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 40, piano QUARTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 40 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 628, della superficie commerciale di circa mq 50,04. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 628, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 189.000,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 41, piano QUARTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 41 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 629, della superficie commerciale di circa mq 50,04. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 629, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 43, piano QUARTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 43 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 630, della superficie commerciale di circa mq 52,03. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 629, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 197.000,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 44, piano QUINTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 44 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 631, della superficie commerciale di circa mq 87,57. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 631, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 318.000,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 45, piano QUINTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 45 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno

e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 632, della superficie commerciale di circa mq 55,02. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 631, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 218.000,00

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 48, piano QUINTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 48 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, bagno e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 634, della superficie commerciale di circa mq 63,35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 634, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 239.000,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 49, piano QUINTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 49 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 635, della superficie commerciale di circa mq 49,75. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 635, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di

paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 188.000,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 50, piano QUINTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 50 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 635, della superficie commerciale di circa mq 49,75. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 636, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 188.000,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 52, piano QUINTO
L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 52 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 637, della superficie commerciale di circa mq 52,52. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 637, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 198.000,00

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 18, piano S1
Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani

fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 638, della superficie commerciale di circa mq 23,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 638, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 67.000,00

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 19, piano S1
Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 639, della superficie commerciale di circa mq 23,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 639, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 58.000,00

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 21, piano S1
Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 21 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 641, della superficie commerciale di circa mq 37,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 641, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 93.000,00

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 22, piano S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 22 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 642, della superficie commerciale di circa mq 18,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 642, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 23, piano S1

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 23 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 643, della superficie commerciale di circa mq 22,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 643, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di

paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 61.000,00

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 26, piano S1
Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 26 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 645, della superficie commerciale di circa mq 43,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 638, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 103.000,00

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 27, piano S1
Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 27 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 646, della superficie commerciale di circa mq 25,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 646, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 73.000,00

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 16, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 16 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 647, della superficie commerciale di circa mq 22,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 638, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 64.000,00

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 15, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 15 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 648, della superficie commerciale di circa mq 21,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 648, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 64.000,00

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 14, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 14 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 649,

della superficie commerciale di circa mq 22,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 649, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 61.000,00

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 13, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 13 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 650, della superficie commerciale di circa mq 20,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 650, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 56.000,00

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 12A, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 12A di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 651, della superficie commerciale di circa mq 19,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 651, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio

Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 53.000,00

LOTTO 34

- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 9, piano S2
Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 9 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 652, della superficie commerciale di circa mq 25,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 652, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 73.000,00

LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 8, piano S2
Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 8 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 653, della superficie commerciale di circa mq 40,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 653, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 111.000,00

LOTTO 36

- **Bene N° 36** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 7, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio sviluppante sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 7 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 654, della superficie commerciale di circa mq 29,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 654, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 37

- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 10, piano S2

Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 10 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 657, della superficie commerciale di circa mq 14,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 657, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 69.000,00

LOTTO 38

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 5, piano S2

Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 5 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 658, della superficie commerciale di circa mq 13,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 658, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di

Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 69.000,00

LOTTO 39

- **Bene N° 39** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 2, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 2 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 662, della superficie commerciale di circa mq 19,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 662, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 53.000,00

LOTTO 40

- **Bene N° 40** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 1, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 1 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 663, della superficie commerciale di circa mq 25,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 663, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di

paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 73.000,00

LOTTO 41

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 1, piano S2
Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 1 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 665, della superficie commerciale di circa mq 15,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 665, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 36.000,00

LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 11, piano S2
Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 16 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 666, della superficie commerciale di circa mq 20,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 666, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 58.000,00

LOTTO 43

- **Bene N° 43** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 5, piano S2

Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 5 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 667, della superficie commerciale di circa mq 21,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 667, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T1 articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: Art. 44 - Norme generali; Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali - Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 58.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.177.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Giotto n. 3D - Via Annia Faustina n. 1A, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 519, Part. 175 - 174 - 158, Sub. 1 - 501 - 502, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	463,58 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche - NORMALE. Nota - il locale (ex intercapedine) realizzato sotto il marciapiede di via A. Faustina per la sua tipologia costruttiva presenta numerose criticità legate a infiltrazioni di acqua meteorica dal soffitto, infiltrazioni provenienti dal marciapiede sovrastante nonché evidenti cenni di umidità nella parete a confine con il terrapieno della citata via, tali problematiche sono da ritenersi di difficile risoluzione. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Compendio immobiliare con destinazione commerciale sito in Roma con accesso carrabile e pedonale da Viale Giotto al civico 3D e pedonale da via Annia Faustina al civico 1/A, piano terra catastale. Il compendio immobiliare, attualmente adibito a supermercato è composto da locale di vendita di forma regolare individuato catastalmente con il sub. 1 con relativi servizi collocati sotto la proiezione dell'edificio alla particella 158, una annessa area pertinenziale esterna di mq 335,00 circa in parte utilizzata a parcheggio individuata con la particella 174 al sub. 502, una serie di tettoie collocate sul perimetro della particella 174 individuate con il sub. 501 in cui sono stati ricavati con tamponature ed altre strutture locali accessori all'attività commerciale (depositi, locali tecnici, celle frigo, ecc.) e un piccolo edificio isolato ad uso servizi igienici individuato con la particella 175. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva di circa mq 463,58. Il compendio è individuato come unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 519 particella 174 sub. 502, graffata con particella 174 subalterno 501, particella 158 subalterno 1 e particella 175, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 435, superficie catastale totale mq. 522, rendita Euro 25.229,18, Via Annia Faustina 1A - Viale Giotto 3D piano T. Attualmente il compendio immobiliare è condotto in locazione con una superficie di vendita contrattuale pari a 250 mq, pertanto con tipologia commerciale "attività di vicinato" come dichiarato nella S.C.I.A. SUBINGRESSO MUNIC. I depositata al prot. N. CA/2023/148741 del 03/08/2023 con oggetto: esercizi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
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: € 34.000,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642,	Superficie	14,00 mq

	Sub. 539, Zc. 4, Categoria C6
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
Descrizione:	Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira con accesso pedonale del civico n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 539, della superficie commerciale di circa mq 14,00.
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 25, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 549, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 25 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 549, della superficie commerciale di circa mq 14,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 317.000,00

Bene N° 4 - Appartamento	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 35, piano QUARTO

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 549, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	87,44 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al quarto piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma, via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 35 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni di cui uno cieco, due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 599, della superficie commerciale di circa mq 87,44.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 228.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 21, piano SECONDO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 599, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	60,27 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al secondo piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 21 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 612, della superficie commerciale di circa mq 60,27.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 302.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 19, piano SECONDO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 616, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	83,14 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche - NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al secondo piano di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 19 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, due camere, bagno, due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 616, della superficie commerciale di circa mq 60,27.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.000,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 2, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 616, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	74,20 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche - NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terra di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 2 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno, corte esterna pavimentata. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 617, della superficie commerciale di circa mq 74,20.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 283.000,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 6, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 618, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	78,01 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terra di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 6 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e corte esterna pavimentata. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 618, della superficie commerciale di circa mq 78,01.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.000,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 31, piano TERZO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 623, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	50,84 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 31 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 623, della superficie commerciale di circa mq 50,84.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.000,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 32, piano TERZO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 624, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	50,81 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche - NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 32 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 624, della superficie commerciale di circa mq 50,81.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.000,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 34, piano TERZO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 625, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	52,47 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche - NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano terzo di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 34 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 625, della superficie commerciale di circa mq 52,47.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.000,00

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 37, piano QUARTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 627, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	82,65 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 37 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 627, della superficie commerciale di circa mq 82,65.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 189.000,00

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 40, piano QUARTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 628, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	50,04 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 40 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 628, della		

	superficie commerciale di circa mq 50,04.
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 189.000,00

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 41, piano QUARTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 629, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	50,04 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 41 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 629, della superficie commerciale di circa mq 50,04		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.000,00

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 43, piano QUARTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 629, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	52,03 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		

Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quarto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 43 è composto da: Ingresso su soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 630, della superficie commerciale di circa mq 52,03.
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 318.000,00

Bene N° 16 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 44, piano QUINTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 631, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	87,57 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 44 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 631, della superficie commerciale di circa mq 87,57.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 218.000,00

Bene N° 17 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 45, piano QUINTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 631, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	57,65 mq

Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggitto valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 45 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 632, della superficie commerciale di circa mq 55,02.
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 239.000,00

Bene N° 18 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 48, piano QUINTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 634, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	63,35 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggitto valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 48 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, bagno e due balconi. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 634, della superficie commerciale di circa mq 63,35.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.000,00

Bene N° 19 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 49, piano QUINTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 635, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	49,75 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 49 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 635, della superficie commerciale di circa mq 49,75		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto eseguito, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.000,00

Bene N° 20 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97, interno 50, piano QUINTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 636, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	49,75 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 50 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 635, della superficie commerciale di circa mq 49,75		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto eseguito, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.000,00

Bene N° 21 - Appartamento

Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 52, piano QUINTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 637, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	52,52 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano quinto di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 52 è composto da: Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera, bagno e balcone. Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 637, della superficie commerciale di circa mq 52,52.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto eseguito, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società eseguita.		

LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.000,00

Bene N° 22 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 638, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 638, della superficie commerciale di circa mq 23,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto eseguito, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società eseguita.		

LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00

Bene N° 23 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 19, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 639, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 18 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 639, della superficie commerciale di circa mq 23,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 24 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.000,00

Bene N° 24 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 641, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 21 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 641, della superficie commerciale di circa mq 37,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

LOTTO 25 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 25 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 642, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 22 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 642, della superficie commerciale di circa mq 18,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 26 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00

Bene N° 26 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 643, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 23 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 643, della superficie commerciale di circa mq 22,00.		

Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

LOTTO 27 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

Bene N° 27 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 26, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 638, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggiato valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 26 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 645, della superficie commerciale di circa mq 43,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 28 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 28 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 27, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 646, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggiato valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S1, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez		

	Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 27 di forma planimetrica irregolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 646, della superficie commerciale di circa mq 25,00.
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

LOTTO 29 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00

Bene N° 29 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 16, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 638, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 16 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 647, della superficie commerciale di circa mq 22,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 30 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00

Bene N° 30 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 15, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 648, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	22,00 mq

Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggiato valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 15 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 648, della superficie commerciale di circa mq 21,00.
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

LOTTO 31 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00

Bene N° 31 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 14, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 649, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggiato valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 14 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 649, della superficie commerciale di circa mq 22,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 32 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00

Bene N° 32 - Garage	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 13, piano S2

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 650, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 13 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 650, della superficie commerciale di circa mq 20,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 33 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.000,00

Bene N° 33 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 12A, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 651, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 12A di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 651, della superficie commerciale di circa mq 19,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 34 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 34 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 9, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 652, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 9 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 652, della superficie commerciale di circa mq 25,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 35 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00

Bene N° 35 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 8, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 653, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 8 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 653, della superficie commerciale di circa mq 40,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

LOTTO 36 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 36 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 7, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 654, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggiato valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio sviluppante sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 7 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 654, della superficie commerciale di circa mq 29,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 37 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.000,00

Bene N° 37 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 10, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 657, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggiato valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 10 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 657, della superficie commerciale di circa mq 14,00.		

Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

LOTTO 38 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.000,00

Bene N° 38 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 5, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 658, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 5 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 658, della superficie commerciale di circa mq 13,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 39 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.000,00

Bene N° 39 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 2, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 662, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del		

	quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 2 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 662, della superficie commerciale di circa mq 19,00.
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

LOTTO 40 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 40 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 1, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 663, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 1 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 663, della superficie commerciale di circa mq 25,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 41 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

Bene N° 41 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 1, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 665, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto,		

	recinzioni - NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
Descrizione:	Il posto auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 1 è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 665, della superficie commerciale di circa mq 15,00.
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

LOTTO 42 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00

Bene N° 42 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 11, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 666, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 16 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 666, della superficie commerciale di circa mq 20,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		

LOTTO 43 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00

Bene N° 43 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via R. R. Pereira 97 , interno 5, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1642, Sub. 667, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne bene - edili e impiantistiche – MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Il box auto oggetto di esecuzione è collocato al piano S2, di un edificio che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a residenze e due piani interrati adibiti a posti auto e box, sito in Roma via Romeo Rodriguez Pereira n. 97 e con accesso carraio dal civico 111. L'edificio ricade nel territorio del Municipio XIV del quartiere Balduina. Il bene individuato con l'interno 5 di forma planimetrica regolare è munito di basculante non motorizzata ed è accessibile agevolmente dalla corsia di manovra, risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 368, particella 1642, sub. 667, della superficie commerciale di circa mq 21,00.		
Vendita soggetta a IVA:	Per le caratteristiche dei beni e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		