

---

## TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tattoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2022 del R.G.E.

promossa da

*Codice fiscale:*

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5 ..	6
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5 ..	6
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra .....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5 ..	8
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5 ..	8
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra .....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5	10
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	12
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5	13
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	14

Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5	15
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	15
Patti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5	15
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	15
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5	16
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	16
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5	16
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5	18
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5	18
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	19
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5	19
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	19
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5	20
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	22

Formalità pregiudizievoli .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 524	
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	28
Normativa urbanistica .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 530	
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	30
Regolarità edilizia .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 531	
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 534	
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7 .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra.....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Riserve e particolarità da segnalare .....	37
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto Unico</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2022 del R.G.E. ....	40
<b>Lotto Unico</b> .....	40



All'udienza del 10/08/2022, il sottoscritto Ing. Tattoli Alessandro, con studio in Via delle Alpi, 27 - 00198 - Roma (RM), email alessandro.tattoli@gmail.com, PEC alessandro.tattoli@pec.ording.roma.it, Tel. 06 8540480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/3 come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°19 sita al 5° piano della scala "D", dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura e due ripostigli, un bagno, due camere da letto ed un balcone. Si accede all'immobile dal civico n°34 di via Ernesto Nathan che immette nell'androne condominiale dal quale si accede alla scala ed all'ascensore di collegamento tra i piani (Fotografie in allegato N°4).

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

### **BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

Trattasi di una soffitta (Categoria catastale C/2 come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°15 costituita da un ambiente ubicata al settimo piano al quale si accede tramite la scala condominiale di collegamento tra i piani con accesso da via Ernesto Nathan, 34 (Fotografie in allegato N°4).

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

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

Trattasi di un posto auto (Categoria catastale C/6 come da visura storica in Allegato N°2) identificato con l'interno n°20 ubicato all'interno del garage condominiale con accesso da via Ernesto Nathan, 32 (Fotografie in

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

## ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'esecutate " Nata il a Codice fiscale . All'esecutata, , la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 23/04/2007 Numero di repertorio 53957 Notaio TROILI GIUSEPPE di Roma, trascritto il 24/04/2007 nn. 80816/27470, da potere di Nata a Codice fiscale , Nato a Codice fiscale " (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto di provenienza in Allegato N°7).

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'esecutate " Nata il a Codice fiscale . All'esecutata, , la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 23/04/2007 Numero di repertorio 53957 Notaio TROILI GIUSEPPE di Roma, trascritto il 24/04/2007 nn. 80816/27470, da potere di Nata a Codice fiscale , Nato a Codice fiscale" (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto di provenienza in Allegato N°7).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'esecutate " Nata il a Codice fiscale . All'esecutata, , la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 23/04/2007 Numero di repertorio 53957 Notaio TROILI GIUSEPPE di Roma, trascritto il 24/04/2007 nn.

80816/27470, da potere di Nata a Codice fiscale,  
Nato a Codice fiscale" (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto  
di provenienza in Allegato N°7).

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

L'appartamento confina con "appartamenti interni 18 e 20, distacco su Via Ernesto Nathan, distacco su Via Caprese, salvo altri" (Atto di provenienza in allegato N°7).

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

La soffitta confina con "corridoio di accesso, soffitta n. 16, terrazza condominiale, distacco esterno, salvo altri" (Atto di provenienza in allegato N°7).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

Il posto auto confina con "spazio di manovra, posto auto n. 21, muro perimetrale, salvo altri" (Atto di provenienza in allegato N°7).

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,60 mq	65,90 mq	1	65,90 mq	2,90 m	5
Balcone scoperto	16,20 mq	16,20 mq	0.3	4,90 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare si compone di un ambiente principale con angolo cottura e due ripostigli, un bagno, due camere da letto ed un balcone. L'altezza del soffitto è di circa 2,9 m tranne che ne corridoio che ha un'altezza di

2,2 m per la realizzazione di un palchettone. Il tutto per una superficie commerciale complessiva interna di circa 66 mq ed esterna di circa 16 mq.

Relativamente alla planimetria catastale si rileva lo spostamento della cucina nel salone creando un angolo cottura e trasformando l'originaria cucina in una camera da letto.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	6,80 mq	7,30 mq	1	7,30 mq	0,00 m	7
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La soffitta, di forma rettangolare, ha una superficie commerciale di circa 7 mq ed un'altezza del soffitto variabile tra 2,3 e 1,4 m.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,30 mq	11,30 mq	1	11,30 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Posto auto

Il posto auto, di forma rettangolare, ha una superficie commerciale di circa 11 (2,4 m x 4,7 m). L'altezza disponibile è variabile tra 2,9 e 2,4 m per via delle travi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 91, Zc. 4 Categoria A3, Cons. 4 Vani Rendita € 1,40 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 14/09/1994		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 91, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Vani Rendita € 846,99 Piano 5
Dal 14/09/1994 al 27/10/2006	, sede in), C.F.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 91, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Vani Rendita € 846,99 Piano 5
Dal 27/10/2006 al 23/04/2007 nata a	(, C.F. e nato a ) il , entrambi per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 91, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Vani Rendita € 846,99 Piano 5
Dal 23/04/2007 al 09/11/2015 nata a ) il	, C.F.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 91, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Vani Rendita € 846,99 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 13/10/2022 nata a ) il	, C.F.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 91, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Vani Superficie catastale Totale 70 mq, Totale escluse aree scoperte 66 mq Rendita € 846,99 Piano 5

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

- Dal 30/06/1987: Foglio 807, Particella 127, Sub 91, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 1,4, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Quinto, Interno 19;
- ;
- Dal 01/01/1992: Foglio 807, Particella 127, Sub 91, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 846,99, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Quinto, Interno 19;
- ;
- Dal 14/09/1994: Foglio 807, Particella 127, Sub 91, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4

vani, Rendita Euro 846,99, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Quinto, Interno 19;  
, sede in ), C.F. 0;

•Dal 27/10/2006: Foglio 807, Particella 127, Sub 91, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4  
vani, Rendita Euro 846,99, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Quinto, Interno 19;

nata a il, C.F. e nato a

il, entrambi per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di  
comunione dei beni;

•Dal 23/04/2007: Foglio 807, Particella 127, Sub 91, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4  
vani, Rendita Euro 846,99, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Quinto, Interno 19;

nata a il, C.F. per l'intera proprietà;

•Dal 09/11/2015: Foglio 807, Particella 127, Sub 91, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4  
vani, Superficie Catastale Totale 70 mq, Totale escluse aree scoperte 66 mq, Rendita Euro 846,99, Via Ernesto  
Nathan, 34, Piano Quinto, Interno 19;

nata a ) il, C.F. per l'intera proprietà;

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15,  
PIANO 7**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1990 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 111, Zc. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq Rendita € 0,10 Piano 7
Dal 01/01/1992 al 14/09/1994		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 111, Zc. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq Rendita € 36,88 Piano 7
Dal 14/09/1994 al 27/10/2006	, sede in ), C.F.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 111, Zc. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq Rendita € 36,88 Piano 7
Dal 27/10/2006 al 23/04/2007	nata a (, C.F. e nato a) il , entrambi per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 111, Zc. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq Rendita € 36,88 Piano 7
Dal 23/04/2007 al 09/11/2015 nata a il	, C.F.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 111, Zc. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq Rendita € 36,88 Piano 7
Dal 09/11/2015 al 13/10/2022 nata a il	, C.F.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 111, Zc. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq

	Superficie catastale 7 mq Rendita € 36,88 Piano 7
--	---

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

•Dal 19/01/1990: Foglio 807, Particella 127, Sub 111, Zona Censuaria 4, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 6 mq, Rendita Euro 0,1, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Settimo, Interno 15;

;

•Dal 01/01/1992: Foglio 807, Particella 127, Sub 111, Zona Censuaria 4, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 6 mq, Rendita Euro 36,88, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Settimo, Interno 15;

;

•Dal 14/09/1994: Foglio 807, Particella 127, Sub 111, Zona Censuaria 4, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 6 mq, Rendita Euro 36,88, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Settimo, Interno 15;

, sede in ), C.F. ;

•Dal 27/10/2006: Foglio 807, Particella 127, Sub 111, Zona Censuaria 4, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 6 mq, Rendita Euro 36,88, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Settimo, Interno 15;

nata a ) il , C.F. e nato a

) il , entrambi per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;

•Dal 23/04/2007: Foglio 807, Particella 127, Sub 111, Zona Censuaria 4, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 6 mq, Rendita Euro 36,88, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Settimo, Interno 15;

nata a ) il , C.F. per l'intera proprietà;

•Dal 09/11/2015: Foglio 807, Particella 127, Sub 111, Zona Censuaria 4, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 6 mq, Superficie Catastale totale 7 mq, Rendita Euro 36,88, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Settimo, Interno 15;

nata a il , C.F. per l'intera proprietà;

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 28/07/2006	.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 5, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 1187 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 7.295,11 Piano Terra
Dal 28/07/2006 al 27/10/2006	, sede in ), C.F.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 520, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 mq Rendita € 73,75 Piano Terra
Dal 27/10/2006 al 23/04/2007 nata a	, C.F. e nato a ) il , entrambi per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 520, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 mq Rendita € 73,75 Piano Terra
Dal 23/04/2007 al 09/11/2015 nata a) il		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 520, Zc. 4

	, C.F.	Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 mq Rendita € 73,75 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 13/10/2022	nata a ) il C.F.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 807, Part. 127, Sub. 91520, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 73,75 Piano Terra

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

•Dal 01/01/1992: Foglio 807, Particella 127, Sub 5, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 1187 mq, Rendita Euro 7.295,11, Via Ernesto Nathan, 32, Piano Terra, Interno 20;

•Dal 28/07/2006: Foglio 807, Particella 127, Sub 520, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 73,75, Via Ernesto Nathan, 32, Piano Terra, Interno 20;

, sede in ), C.F.;

•Dal 27/10/2006: Foglio 807, Particella 127, Sub 520, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 73,75, Via Ernesto Nathan, 32, Piano Terra, Interno 20;

nata a il C.F. e nato a

il, entrambi per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;

•Dal 23/04/2007: Foglio 807, Particella 127, Sub 520, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 73,75, Via Ernesto Nathan, 32, Piano Terra, Interno 20;

nata a il, C.F. per l'intera proprietà;

•Dal 09/11/2015: Foglio 807, Particella 127, Sub 520, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale totale 12 mq, Rendita Euro 73,75, Via Ernesto Nathan, 32, Piano Terra, Interno 20;

nata a il, C.F. per l'intera proprietà;

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	807	127	91	4	A3	4	4 Vani	Totale 70 mq, Totale escluse aree scoperte 66 mq	846,99 €	5		

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) Foglio 807, Particella 127, Sub 91, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 70 mq, Totale escluse aree scoperte 66 mq, Rendita Euro 846,99, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Quinto, Interno 19, nata a ) il , C.F. per l'intera proprietà.

Relativamente alla planimetria catastale si rileva lo spostamento della cucina nel salone creando un angolo cottura e trasformando l'originaria cucina in una camera da letto.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	807	127	111	4	C2	6	6 mq	7 mq	36,88 €	7	

**Corrispondenza catastale**

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) Foglio 807, Particella 127, Sub 111, Zona Censuaria 4, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 6 mq, Superficie Catastale totale 7 mq, Rendita Euro 36,88, Via Ernesto Nathan, 34, Piano Settimo, Interno 15, nata a ) il , C.F. per l'intera proprietà.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	807	127	91520	4	C6	5	12 mq	12 mq	73,75 €	Terra	

**Corrispondenza catastale**

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) Foglio 807, Particella 127, Sub 520, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale totale 12 mq, Rendita Euro 73,75, Via Ernesto Nathan, 32, Piano Terra, Interno 20, nata a il, C.F. per l'intera proprietà.

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5

L'immobile fa parte di un condominio composto da più scale/edifici ciascuno formato da più unità immobiliari sia al piano terra che ai piani superiori.

**BENE N° 2** - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7

L'immobile fa parte di un condominio composto da più scale/edifici ciascuno formato da più unità immobiliari sia al piano terra che ai piani superiori.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA

L'immobile fa parte di un condominio composto da più scale/edifici ciascuno formato da più unità immobiliari sia al piano terra che ai piani superiori.

## PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

**BENE N° 2** - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

L'immobile al momento del sopralluogo era in un discreto stato di conservazione.

Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

L'immobile al momento del sopralluogo era in un discreto stato di conservazione.

Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

L'immobile al momento del sopralluogo era in un discreto stato di conservazione.

Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà così come riportato all'Articolo n°4 del Regolamento di Condominio in Allegato N°10:

"Sono oggetto di proprietà comune e indivisibile di tutti condomini del complesso immobiliare:

A) Parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- il suolo su cui sorgono gli edifici;
- I muri perimetrali, le fondazioni, le coperture ed i cornicioni;
- il manufatto uso guardiola sito nel vano androne;
- i lavatoi ubicati a piano copertura;

B) Beni che servono all'uso ed al godimento comune:

- impianto idrico;
- impianto citofonico;
- impianto elettrico;
- impianto fognario;
- impianto gas.

Tutti gli impianti si intendono comuni fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Relativamente ai condomini di ogni singola scala costituiscono proprietà comune ed indivisibile i seguenti beni:

- i locali macchinari ascensori;
- i vani motore ascensori;

- locali e/o vani per contatori elettrici e/o del gas;
- locale centrale termica e relativo impianto di alimentazione;
- i terrazzi condominiali e le strutture di copertura a qualunque quota poste;
- i vani scala, le scale e i loro ripiani, i pianerottoli di accesso agli appartamenti, gli spazi e i locali diti all'ultimo piano non assegnati in proprietà esclusiva;
- le chiostrine, gli androni e gli anditi di accesso alle scale.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà così come riportato all'Articolo n°4 del Regolamento di Condominio in Allegato N°10:

"Sono oggetto di proprietà comune e indivisibile di tutti condomini del complesso immobiliare:

A) Parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- il suolo su cui sorgono gli edifici;
- I muri perimetrali, le fondazioni, le coperture ed i cornicioni;
- il manufatto uso guardiola sito nel vano androne;
- i lavatoi ubicati a piano copertura;

B) Beni che servono all'uso ed al godimento comune:

- impianto idrico;
- impianto citofonico;
- impianto elettrico;
- impianto fognario;
- impianto gas.

Tutti gli impianti si intendono comuni fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Relativamente ai condomini di ogni singola scala costituiscono proprietà comune ed indivisibile i seguenti beni:

- i locali macchinari ascensori;
- i vani motore ascensori;
- locali e/o vani per contatori elettrici e/o del gas;
- locale centrale termica e relativo impianto di alimentazione;
- i terrazzi condominiali e le strutture di copertura a qualunque quota poste;
- i vani scala, le scale e i loro ripiani, i pianerottoli di accesso agli appartamenti, gli spazi e i locali diti all'ultimo piano non assegnati in proprietà esclusiva;
- le chiostrine, gli androni e gli anditi di accesso alle scale.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà così come riportato all'Articolo n°4 del Regolamento di Condominio in Allegato N°10:

"Sono oggetto di proprietà comune e indivisibile di tutti condomini del complesso immobiliare:

A) Parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- il suolo su cui sorgono gli edifici;
- I muri perimetrali, le fondazioni, le coperture ed i cornicioni;
- il manufatto uso guardiola sito nel vano androne;
- i lavatoi ubicati a piano copertura;

B) Beni che servono all'uso ed al godimento comune:

- impianto idrico;

- impianto citofonico;
- impianto elettrico;
- impianto fognario;
- impianto gas.

Tutti gli impianti si intendono comuni fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Relativamente ai condomini di ogni singola scala costituiscono proprietà comune ed indivisibile i seguenti beni:

- i locali macchinari ascensori;
- i vani motore ascensori;
- locali e/o vani per contatori elettrici e/o del gas;
- locale centrale termica e relativo impianto di alimentazione;
- i terrazzi condominiali e le strutture di copertura a qualunque quota poste;
- i vani scala, le scale e i loro ripiani, i pianerottoli di accesso agli appartamenti, gli spazi e i locali diti all'ultimo piano non assegnati in proprietà esclusiva;
- le chiostrine, gli androni e gli anditi di accesso alle scale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione è stato realizzato con struttura in cemento armato. All'interno dell'immobile (Fotografie in Allegato N°4) le pareti sono tinteggiate tranne che nel bagno ed in corrispondenza dell'angolo cottura dove sono maiolicate. Il pavimento è in parquet in tutti gli ambienti interni tranne che nel bagno, le finestre sono del tipo con vetro camera, le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale. Il riscaldamento è centralizzato e l'acqua calda è prodotta con scaldabagno a gas. I fornelli dell'angolo cottura sono alimentati con gas. Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli

impianti (elettrico, idraulico, gas).  
L'immobile è esposto a Est.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione è stato realizzato con struttura in cemento armato. La porta di accesso dal corridoio comune è in metallo e all'interno le pareti sono tinteggiate (Fotografie in Allegato N°4).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione è stato realizzato con struttura in cemento armato. Si accede al garage da un ingresso comune che immette nell'area di manovra pavimentata (Fotografie in Allegato N°4).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 8 novembre 2022, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutata e di suo figlio così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 8 novembre 2022, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutata e di suo figlio così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 8 novembre 2022, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutata e di suo figlio così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1994 al 27/10/2006	per la quota del 100% Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di modifica ragione sociale a seguito di unificazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gennaro Mariconda di Roma	14/09/1994	30055	6955
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	24/09/1994	59280	3435
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/10/2006 al 23/04/2007	nato a ) il e  nata a ) il ciascuno per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio COLISTRA FRANCESCO Sede ROMA	27/10/2006	104424	7470
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	09/11/2006	150827	90893
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/04/2007	a nata a ) il per la quota pari all'intero di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio TROILI GIUSEPPE di Roma	23/04/2007	53957	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	24/04/2007	80816	27470
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'immobile è pervenuto (Relazione Notarile in Allegato N°6):

-“all'esecutata, la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 23/04/2007 Numero di repertorio 53957 Notaio TROILI GIUSEPPE di Roma, trascritto il 24/04/2007 nn. 80816/27470, da potere di Nata a Codice fiscale Nato a Codice fiscale

-a, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 27/10/2006 Numero di repertorio 104424/7470 Notaio COLISTRA FRANCESCO Sede ROMA trascritto il 09/11/2006 nn. 150827/90893, da potere di Sede Codice fiscale

-al, la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di modifica ragione sociale a seguito di unificazione, del 14/09/ 1994 rep. n.30055/6955 Notaio Gennaro Mariconda di Roma, trascritto il 24/09/1994 nn.59280/3435, da potere di sede Codice fiscale”.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1994 al 27/10/2006	per la quota del 100% Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di modifica ragione sociale a seguito di unificazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gennaro Mariconda di Roma	14/09/1994	30055	6955
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	24/09/1994	59280	3435
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/10/2006 al 23/04/2007	nato a il e  nata a ) il ciascuno per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio COLISTRA FRANCESCO Sede ROMA	27/10/2006	104424	7470
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	09/11/2006	150827	90893
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2007	nata a ) il per la quota pari all'intero di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio TROILI GIUSEPPE di Roma	23/04/2007	53957	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	24/04/2007	80816	27470
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'immobile è pervenuto (Relazione Notarile in Allegato N°6):

- "all'esecutata,, la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 23/04/2007 Numero di repertorio 53957 Notaio TROILI GIUSEPPE di Roma, trascritto il 24/04/2007 nn. 80816/27470, da potere di Nata a Codice fiscale, Nato a Codice fiscale

- a ,, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 27/10/2006 Numero di repertorio 104424/7470 Notaio COLISTRA FRANCESCO Sede ROMA trascritto il 09/11/2006 nn. 150827/90893, da potere di Sede Codice fiscale

- al, la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di modifica ragione sociale a seguito di unificazione, del 14/09/1994 rep. n.30055/6955 Notaio Gennaro Mariconda di Roma, trascritto il 24/09/1994 nn.59280/3435, da potere di sede Codice fiscale ”.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1994 al 27/10/2006	per la quota del 100% Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di modifica ragione sociale a seguito di unificazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gennaro Mariconda di Roma	14/09/1994	30055	6955
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	24/09/1994	59280	3435
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2006 al 23/04/2007	nato a il e nata a ) il ciascuno per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio COLISTRA FRANCESCO Sede ROMA	27/10/2006	104424	7470
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	09/11/2006	150827	90893
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/04/2007	nata a il per la quota pari all'intero di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio TROILI GIUSEPPE di Roma	23/04/2007	53957	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	24/04/2007	80816	27470
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'immobile è pervenuto (Relazione Notarile in Allegato N°6):

-“all'esecutata, , la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 23/04/2007 Numero di repertorio 53957 Notaio TROILI GIUSEPPE di Roma, trascritto il 24/04/2007 nn. 80816/27470, da potere di Nata a Codice fiscale , Nato a Codice fiscale ;

-a , , la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 27/10/2006 Numero di repertorio 104424/7470 Notaio COLISTRA FRANCESCO Sede ROMA trascritto il 09/11/2006 nn. 150827/90893, da potere di Sede Codice fiscale

-al, la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di modifica ragione sociale a seguito di unificazione, del 14/09/ 1994 rep. n.30055/6955 Notaio Gennaro Mariconda di Roma, trascritto il 24/09/1994 nn.59280/3435, da potere di sede Codice fiscale ”.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 24/04/2007  
Reg. gen. 80817 - Reg. part. 19597  
Importo: € 60.000,00  
A favore di ANTONVENETA S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 21/02/2019  
Reg. gen. 19706 - Reg. part. 3478  
Importo: € 11.089,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 15/10/2021  
Reg. gen. 131791 - Reg. part. 25135  
Importo: € 300.000,00  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.122.670,58

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Roma il 28/01/2014  
Reg. gen. 8577 - Reg. part. 5446  
A favore di DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO—MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma il 18/02/2022  
Reg. gen. 19112 - Reg. part. 13383  
A favore di SIENA NPL 2018 SRL  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Alla data del 18 febbraio 2022 (Relazione Notarile in Allegato N°6) “Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

•ISCRIZIONE NN. 80817/19597 del 24/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/04/2007 Numero di repertorio 53958 Notaio TROILI GIUSEPPE Sede Roma

A favore ANTONVENETA S.P.A. sede PADOVA Codice fiscale 02691680280 (Domicilio ipotecario eletto Filiale 150 di Roma - via del Teatro di Marcello)

contro Nata il a Codice fiscale  
Capitale Euro 300.000,00 Totale Euro 60.000,00 Durata Anni 30  
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

•TRASCRIZIONE NN. 8576/5445 del 28/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 321 C.P.P. del 17/01/2014 Numero di repertorio 12351/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE sede ROMA Codice fiscale 80193210582 (Richiedente Guardia di Finanza Nucleo PT Roma - via dell'Olmata, 45 Roma)

contro Nata il a Codice fiscale  
Grava su Roma Foglio 807 Particella 127 Subalterno 520

•TRASCRIZIONE NN. 8577/5446 del 28/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 321 C.P.P. del 17/01/2014 Numero di repertorio 12351/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO—MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE sede ROMA Codice fiscale 80193210532 (Richiedente Guardia di Finanza Nucleo PT Roma - via dell'Olmata, 45 Roma)

contro Nata il a Codice fiscale  
Grava su Roma Foglio 807 Particella 127 Subalterno 91

•TRASCRIZIONE NN. 8578/5447 dei 28/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 32i C.P.P. del 17/01/2014 Numero di repertorio 12351/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE sede ROMA Codice fiscale 80193210582 (Richiedente Guardia di Finanza Nucleo PT Roma - via dell'Olmata, 45 Roma)

contro Nata il a Codice fiscale  
Grava su Roma Foglio 807 Particella 127 Subalterno 111

•ISCRIZIONE NN. 19706/3478 dei 21/02/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 05/02/2018 Numero di repertorio 5138 emesso da TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Sede ROMA

A favore sede  
Codice fiscale (richiedente)  
contro Nata il a Codice fiscale  
Totale Euro 11.089,00

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

•ISCRIZIONE NN. 131791/25135 del 15/10/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO, del 05/02/2014 Numero di repertorio 3387/2014 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 00348170101 (Richiedente: AVV. FABIO ACCARDO CODICE FISCALE CCR FBA 53E06 L259 Y VIA OVIDIO 20 00193 ROMA),

contro Nata il a Codice fiscale  
capitale € 1.122.670,58 Totale € 300.000,00  
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

•TRASCRIZIONE NN. 19112/13383 del 18/02/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/01/2022 Numero di repertorio 2062 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di SIENA NPL 2018 SRL Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: AVV. CARLO MACCALLINI PER SIENA NPL 2018 SRL LUNGOTEVERE FLAMINIO 76 ROMA),  
contro Nata il a Codice fiscale  
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 24/04/2007  
Reg. gen. 80817 - Reg. part. 19597  
Importo: € 60.000,00  
A favore di ANTONVENETA S.P.A.  
Contro  
Capitale: € 300.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 21/02/2019  
Reg. gen. 19706 - Reg. part. 3478  
Importo: € 11.089,00  
A favore di  
Contro
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 15/10/2021  
Reg. gen. 131791 - Reg. part. 25135  
Importo: € 300.000,00  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro  
Capitale: € 1.122.670,58

#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Roma il 28/01/2014  
Reg. gen. 8577 - Reg. part. 5446  
A favore di DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO—MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma il 18/02/2022  
Reg. gen. 19112 - Reg. part. 13383  
A favore di SIENA NPL 2018 SRL  
Contro

Alla data del 18 febbraio 2022 (Relazione Notarile in Allegato N°6) "Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

•ISCRIZIONE·NN. 80817/19597 del 24/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/04/2007 Numero di repertorio 53958 Notaio TROILI GIUSEPPE Sede Roma

A favore ANTONVENETA S.P.A. sede PADOVA Codice fiscale 02691680280 (Domicilio ipotecario eletto Filiale 1SO di Roma - via del Teatro di Marcello)

contro Nata il a Codice fiscale Capitale Euro 300.000,00 Totale Euro 60.000,00 Durata Anni 30  
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

•TRASCRIZIONE NN. 8576/5445 del 28/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 321 C.P.P. del 17/01/2014 Numero di repertorio 12351/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE sede ROMA Codice fiscale 80193210582 (Richiedente Guardia di Finanza Nucleo PT Roma - via dell'Olmata, 45 Roma)

contro Nata il a Codice fiscale  
Grava su Roma Foglio 807 Particella 127 Subalterno 520

•TRASCRIZIONE NN. 8577/5446 del 28/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 321 C.P.P. del 17/01/2014 Numero di repertorio 12351/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO—MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE sede ROMA Codice fiscale 80193210532 (Richiedente Guardia di Finanza Nucleo PT Roma - via dell'Olmata, 45 Roma)

contro Nata il a Codice fiscale  
Grava su Roma Foglio 807 Particella 127 Subalterno 91

•TRASCRIZIONE NN. 8578/5447 dei 28/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 32i C.P.P. del 17/01/2014 Numero di repertorio 12351/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE sede ROMA Codice fiscale 80193210582 (Richiedente Guardia di Finanza Nucleo PT Roma - via dell'Olmata, 45 Roma)

contro Nata il a Codice fiscale  
Grava su Roma Foglio 807 Particella 127 Subalterno 111

•ISCRIZIONE NN. 19706/3478 dei 21/02/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 05/02/2018 Numero di repertorio 5138 emesso da TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Sede ROMA

A favore sede  
Codice fiscale (richiedente)

contro Nata il a Codice fiscale  
Totale Euro 11.089,00  
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

•ISCRIZIONE NN. 131791/25135 del 15/10/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO, del 05/02/2014 Numero di repertorio 3387/2014 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 00348170101 (Richiedente: AVV. FABIO ACCARDO CODICE FISCALE CCR FBA 53E06 L259 Y VIA OVIDIO 20 00193 ROMA),

contro Nata il a Codice fiscale  
capitale € 1.122.670,58 Totale € 300.000,00  
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

• TRASCRIZIONE NN. 19112/13383 del 18/02/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/01/2022 Numero di repertorio 2062 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA  
A favore di SIENA NPL 2018 SRL Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: AVV. CARLO MACCALLINI PER SIENA NPL 2018 SRL LUNGOTEVERE FLAMINIO 76 ROMA),  
contro Nata il a Codice fiscale  
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 24/04/2007  
Reg. gen. 80817 - Reg. part. 19597  
Importo: € 60.000,00  
A favore di ANTONVENETA S.P.A.  
Contro  
Capitale: € 300.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 21/02/2019  
Reg. gen. 19706 - Reg. part. 3478  
Importo: € 11.089,00  
A favore di  
Contro
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 15/10/2021  
Reg. gen. 131791 - Reg. part. 25135  
Importo: € 300.000,00  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro  
Capitale: € 1.122.670,58

#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Roma il 28/01/2014  
Reg. gen. 8577 - Reg. part. 5446  
A favore di DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO—MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma il 18/02/2022  
Reg. gen. 19112 - Reg. part. 13383  
A favore di SIENA NPL 2018 SRL  
Contro

Alla data del 18 febbraio 2022 (Relazione Notarile in Allegato N°6) “Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE·NN. 80817/19597 del 24/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/04/2007 Numero di repertorio 53958 Notaio TROILI GIUSEPPE Sede Roma

A favore ANTONVENETA S.P.A. sede PADOVA Codice fiscale 02691680280 (Domicilio ipotecario eletto Filiale 150 di Roma - via del Teatro di Marcello)

contro Nata il a Codice fiscale

Capitale Euro 300.000,00 Totale Euro 60.000,00 Durata Anni 30

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- TRASCRIZIONE NN. 8576/5445 del 28/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 32I C.P.P. del 17/01/2014 Numero di repertorio 12351/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE sede ROMA Codice fiscale 80193210582 (Richiedente Guardia di Finanza Nucleo PT Roma - via dell'Olmata, 45 Roma)

contro Nata il a Codice fiscale

Grava su Roma Foglio 807 Particella 127 Subalterno 520

- TRASCRIZIONE NN. 8577/5446 del 28/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 32I C.P.P. del 17/01/2014 Numero di repertorio 12351/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO—MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE sede ROMA Codice fiscale 80193210532 (Richiedente Guardia di Finanza Nucleo PT Roma - via dell'Olmata, 45 Roma)

contro Nata il a Codice fiscale

Grava su Roma Foglio 807 Particella 127 Subalterno 91

- TRASCRIZIONE NN. 8578/5447 dei 28/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 32i C.P.P. del 17/01/2014 Numero di repertorio 12351/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE sede ROMA Codice fiscale 80193210582 (Richiedente Guardia di Finanza Nucleo PT Roma - via dell'Olmata, 45 Roma)

contro Nata il a Codice fiscale

Grava su Roma Foglio 807 Particella 127 Subalterno 111

- ISCRIZIONE NN. 19706/3478 dei 21/02/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 05/02/2018 Numero di repertorio 5138 emesso da TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Sede ROMA

A favore

Codice fiscale (richiedente )

contro Nata il a Codice fiscale

Totale Euro 11.089,00

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- ISCRIZIONE NN. 131791/25135 del 15/10/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO, del 05/02/2014 Numero di repertorio 3387/2014 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 00348170101 (Richiedente: AVV. FABIO ACCARDO CODICE FISCALE CCR FBA 53E06 L259 Y VIA OVIDIO 20 00193 ROMA),

contro Nata il a Codice fiscale

capitale € 1.122.670,58 Totale € 300.000,00  
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

•TRASCRIZIONE NN. 19112/13383 del 18/02/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/01/2022 Numero di repertorio 2062 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA  
A favore di SIENA NPL 2018 SRL Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: AVV. CARLO MACCALLINI PER SIENA NPL 2018 SRL LUNGOTEVERE FLAMINIO 76 ROMA),  
contro Nata il a Codice fiscale  
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## NORMATIVA URBANISTICA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definitiva e ad alta densità abitativa - T2

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 2** - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definitiva e ad alta densità abitativa - T2

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definitiva e ad alta densità abitativa - T2

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con riferimento a quanto riportato nell'atto di provenienza, viene dichiarato dal venditore "che il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma in data 1° agosto 1970 n. 950 e successiva licenza in rinnovo in data 6 agosto 1971 n. 1349 ed è stata presentata richiesta di agibilità al Comune di Roma con domanda in data 4 dicembre 1975 prot. N. 37694 ma a tutt'oggi non è stato ancora rilasciato il relativo certificato.

-che per la realizzazione dei posti auto e posti e posti moto nel locale autorimessa sito al piano terreno dello stabile è stata presentata al Comune di Roma D.I.A. in data 9 febbraio 2005 prot. N. 6743, in data 12 febbraio 2006 prot. N. 8655 per "nuovi tipi" ed in data 25 maggio 2006, prot. N. 27865 per "integrazione nuovi tipi" ed è stato richiesto al competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendio cui ha fatto seguito parere preventivo in data 19 dicembre 2005 prot. N. 251392;

-che per l'intero complesso di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Roma in data 30 aprile 1986 n. 86/94020/013;

-che detta domanda non è infedele, e che in conseguenza della stessa è stata rilasciata, tra le altre, una concessione in sanatoria dal Sindaco del Comune di Roma in data 30 aprile 1997 n. 31151 afferente alcune parti comuni" (Atto di provenienza in Allegato N° 7).

Il CTU ha provveduto a richiedere ai competenti uffici tutta la su menzionata documentazione, ampliando anche la ricerca ad eventuali altri documenti che dovessero essere disponibili, con il seguente esito:

- licenza edilizia del 1/8/1970 n. 950 e successiva licenza in rinnovo del 6/8/1971 n. 1349 in Allegato N°14;
- richiesta di agibilità in data 04/12/1975 prot. N. 37694: fascicolo in Allegato 12 (da quanto riferito dal Comune di Roma decaduta a seguito delle successive irregolarità edilizie oggetto di richiesta di sanatoria;
- richiesta di agibilità in data 24/07/2008 prot. N. 49727: fascicolo in Allegato 12 (da quanto riferito dal Comune di Roma da valutare a cura dell'Ufficio Condoni Edilizi a seguito delle richieste di richieste di concessione in sanatoria. In Allegato 12 la lettera predisposta dal Comune di Roma per la trasmissione del fascicolo all'Ufficio Condoni Edilizi);
- richiesta di agibilità in data 31/05/2018 prot. N. 93816: fascicolo in Allegato 12 (da quanto riferito dal Comune di Roma da archiviare);
- D.I.A. del 9/2/2005 prot. N. 6743 relativa al garage: dichiarazione di irreperibilità del Comune di Roma in Allegato N°15;
- nuovi tipi del 12/02/2006 prot. N. 8655 relativi al garage: dichiarazione di irreperibilità del Comune di Roma in Allegato N°15;
- integrazione nuovi tipi del 25/05/2006 prot. N. 27865 relativi al garage: dichiarazione di irreperibilità del Comune di Roma in Allegato N°15;
- domanda di concessione in sanatoria del 30/4/1986 n. 86/94020/013: è inerente parti comuni del fabbricato tra cui la facciata su Via Ernesto Nathan (Allegato N°9);
- concessione in sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma in data 30/4/1997 n. 31151: è inerente parti comuni del fabbricato (Allegato N°9);
- progetto protocollo 32013 del 1971: trattasi del progetto 34579 del 1968 per il quale è stata rinnovata la licenza con il n°1349 del 1971 a seguito di domanda protocollo n°32013 del 26/07/1971 (Allegato N°17)

Relativamente alla planimetria di progetto si rileva (Allegato N°18 confronto planimetrie):

- una finestra/portafinestra in meno nella camera da letto. Trattasi di diversa realizzazione in fase di costruzione relativa alla facciata che è stata dichiarata in sede di richiesta di condono del 30/04/1986 n. 86/94020/013 (cfr Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio e Relazione Tecnica in Allegato N°9) cui ha fatto seguito il rilascio della concessione in sanatoria di cui sopra;
- una diversa distribuzione interna degli spazi recepita nella planimetria catastale del 2013 (Diversa distribuzione degli spazi interni del 16/07/2013 Pratica n. RM0551658 in atti dal 16/07/2013 diversa

distribuzione degli spazi interni n.119791.1/2013). Rispetto a quest'ultima si rileva inoltre lo spostamento della cucina nel salone creando un angolo cottura e trasformando l'originaria cucina in una camera da letto che dovrà essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri così dettagliati:

o€ 1.000,00: sanzione;

o€ 250,00: diritti di segreteria;

o€ 1.750,00 oltre oneri: onorario professionale.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti e un APE.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

Con riferimento a quanto riportato nell'atto di provenienza, viene dichiarato dal venditore

"che il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma in data 1° agosto 1970 n. 950 e successiva licenza in rinnovo in data 6 agosto 1971 n. 1349 ed è stata presentata richiesta di agibilità al Comune di Roma con domanda in data 4 dicembre 1975 prot. N. 37694 ma a tutt'oggi non è stato ancora rilasciato il relativo certificato.

-che per la realizzazione dei posti auto e posti e posti moto nel locale autorimessa sito al piano terreno dello stabile è stata presentata al Comune di Roma D.I.A. in data 9 febbraio 2005 prot. N. 6743, in data 12 febbraio 2006 prot. N. 8655 per "nuovi tipi" ed in data 25 maggio 2006, prot. N. 27865 per "integrazione nuovi tipi" ed è stato richiesto al competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendio cui ha fatto seguito parere preventivo in data 19 dicembre 2005 prot. N. 251392;

-che per l'intero complesso di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Roma in data 30 aprile 1986 n. 86/94020/013;

-che detta domanda non è infedele, e che in conseguenza della stessa è stata rilasciata, tra le altre, una concessione in sanatoria dal Sindaco del Comune di Roma in data 30 aprile 1997 n. 31151 afferente alcune parti comuni" (Atto di provenienza in Allegato N° 7).

Il CTU ha provveduto a richiedere ai competenti uffici tutta la su menzionata documentazione, ampliando anche la ricerca ad eventuali altri documenti che dovessero essere disponibili, con il seguente esito:

- licenza edilizia del 1/8/1970 n. 950 e successiva licenza in rinnovo del 6/8/1971 n. 1349 in Allegato N°14;
- richiesta di agibilità in data 04/12/1975 prot. N. 37694: fascicolo in Allegato 12 (da quanto riferito dal Comune di Roma decaduta a seguito delle successive irregolarità edilizie oggetto di richiesta di sanatoria;
- richiesta di agibilità in data 24/07/2008 prot. N. 49727: fascicolo in Allegato 12 (da quanto riferito dal Comune di Roma da valutare a cura dell'Ufficio Condono Edilizio a seguito delle richieste di richieste di concessione in sanatoria. In Allegato 12 la lettera predisposta dal Comune di Roma per la trasmissione del fascicolo all'Ufficio Condono Edilizio);
- richiesta di agibilità in data 31/05/2018 prot. N. 93816: fascicolo in Allegato 12 (da quanto riferito dal Comune di Roma da archiviare);
- D.I.A. del 9/2/2005 prot. N. 6743 relativa al garage: dichiarazione di irreperibilità del Comune di Roma in Allegato N°15;
- nuovi tipi del 12/02/2006 prot. N. 8655 relativi al garage: dichiarazione di irreperibilità del Comune di Roma in Allegato N°15;

- integrazione nuovi tipi del 25/05/2006 prot. N. 27865 relativi al garage: dichiarazione di irreperibilità del Comune di Roma in Allegato N°15;
- domanda di concessione in sanatoria del 30/4/1986 n. 86/94020/013: è inerente parti comuni del fabbricato tra cui la facciata su Via Ernesto Nathan (Allegato N°9);
- concessione in sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma in data 30/4/1997 n. 31151: è inerente parti comuni del fabbricato (Allegato N°9);
- progetto protocollo 32013 del 1971: trattasi del progetto 34579 del 1968 per il quale è stata rinnovata la licenza con il n°1349 del 1971 a seguito di domanda protocollo n°32013 del 26/07/1971 (Allegato N°17)

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

Con riferimento a quanto riportato nell'atto di provenienza, viene dichiarato dal venditore

“che il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma in data 1° agosto 1970 n. 950 e successiva licenza in rinnovo in data 6 agosto 1971 n. 1349 ed è stata presentata richiesta di agibilità al Comune di Roma con domanda in data 4 dicembre 1975 prot. N. 37694 ma a tutt'oggi non è stato ancora rilasciato il relativo certificato.

-che per la realizzazione dei posti auto e posti e posti moto nel locale autorimessa sito al piano terreno dello stabile è stata presentata al Comune di Roma D.I.A. in data 9 febbraio 2005 prot. N. 6743, in data 12 febbraio 2006 prot. N. 8655 per “nuovi tipi” ed in data 25 maggio 2006, prot. N. 27865 per “integrazione nuovi tipi” ed è stato richiesto al competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendio cui ha fatto seguito parere preventivo in data 19 dicembre 2005 prot. N. 251392;

-che per l'intero complesso di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Roma in data 30 aprile 1986 n. 86/94020/013;

-che detta domanda non è infedele, e che in conseguenza della stessa è stata rilasciata, tra le altre, una concessione in sanatoria dal Sindaco del Comune di Roma in data 30 aprile 1997 n. 31151 afferente alcune parti comuni” (Atto di provenienza in Allegato N° 7).

Il CTU ha provveduto a richiedere ai competenti uffici tutta la su menzionata documentazione, ampliando anche la ricerca ad eventuali altri documenti che dovessero essere disponibili, con il seguente esito:

- licenza edilizia del 1/8/1970 n. 950 e successiva licenza in rinnovo del 6/8/1971 n. 1349 in Allegato N°14;
- richiesta di agibilità in data 04/12/1975 prot. N. 37694: fascicolo in Allegato 12 (da quanto riferito dal Comune di Roma decaduta a seguito delle successive irregolarità edilizie oggetto di richiesta di sanatoria;
- richiesta di agibilità in data 24/07/2008 prot. N. 49727: fascicolo in Allegato 12 (da quanto riferito dal Comune di Roma da valutare a cura dell'Ufficio Condono Edilizio a seguito delle richieste di richieste di concessione in sanatoria. In Allegato 12 la lettera predisposta dal Comune di Roma per la trasmissione del fascicolo all'Ufficio Condono Edilizio);
- richiesta di agibilità in data 31/05/2018 prot. N. 93816: fascicolo in Allegato 12 (da quanto riferito dal Comune di Roma da archiviare);
- D.I.A. del 9/2/2005 prot. N. 6743 relativa al garage: dichiarazione di irreperibilità del Comune di Roma in Allegato N°15;
- nuovi tipi del 12/02/2006 prot. N. 8655 relativi al garage: dichiarazione di irreperibilità del Comune di Roma in Allegato N°15;
- integrazione nuovi tipi del 25/05/2006 prot. N. 27865 relativi al garage: dichiarazione di irreperibilità del

Comune di Roma in Allegato N°15;

- domanda di concessione in sanatoria del 30/4/1986 n. 86/94020/013: è inerente parti comuni del fabbricato tra cui la facciata su Via Ernesto Nathan (Allegato N°9);
- concessione in sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma in data 30/4/1997 n. 31151: è inerente parti comuni del fabbricato (Allegato N°9);
- progetto protocollo 32013 del 1971: trattasi del progetto 34579 del 1968 per il quale è stata rinnovata la licenza con il n°1349 del 1971 a seguito di domanda protocollo n°32013 del 26/07/1971 (Allegato N°17)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 19, PIANO 5**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica (dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione), quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Allegato N°10) e tutti gli obblighi e vincoli, riportati anche nell'atto di provenienza (Allegato N°7).

Con riferimento allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali trasmesso dall'amministratore, alla data del 19/10/2023 risultano debiti verso il Condominio di € 18.050,89 (relativamente alle tre unità immobiliari oggetto di esecuzione: appartamento, soffitta e posto auto).

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 34, SCALA D, INTERNO 15, PIANO 7**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica (dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione), quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Allegato N°10) e tutti gli obblighi e vincoli, riportati anche nell'atto di provenienza (Allegato N°7).

Con riferimento allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali trasmesso dall'amministratore, alla data del 19/10/2023 risultano debiti verso il Condominio di € 18.050,89 (relativamente alle tre unità immobiliari oggetto di esecuzione: appartamento, soffitta e posto auto).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO NATHAN, 32, INTERNO 20, PIANO TERRA**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica (dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione), quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Allegato N°10) e tutti gli obblighi e vincoli, riportati anche nell'atto di provenienza (Allegato N°7).

Con riferimento allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali trasmesso dall'amministratore, alla data del 19/10/2023 risultano debiti verso il Condominio di € 18.050,89 (relativamente alle tre unità immobiliari oggetto di esecuzione: appartamento, soffitta e posto auto).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto dell'esecuzione sono un appartamento, una soffitta ed un posto auto che si ritiene opportuno comprendere in un unico lotto trattandosi di beni pertinenziali e facenti parte del medesimo condominio.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5 Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/3 come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°19 sita al 5° piano della scala "D", dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura e due ripostigli, un bagno, due camere da letto ed un balcone. Si accede all'immobile dal civico n°34 di via Ernesto Nathan che immette nell'androne condominiale dal quale si accede alla scala ed all'ascensore di collegamento tra i piani (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 127, Sub. 91, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 184.080,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2023 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 2.600,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie Equivalente: mq 65,9 interni + mq 16,2 di patio x 0,3 = 70,8 mq

Stima: mq. 70,8 x (€ : mq) 2.600,00 = € 184.080,00

Con riferimento a quanto riportato nei precedenti punti della presente perizia di stima si evidenziano

inoltre i seguenti importi:

- CILA in sanatoria per un costo stimato di circa € 3.000 + IVA al 22% e CAP 4% su € 1.750: € 3.470,4
  - riduzione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ex art. 568 c.p.c. pari a: € 18.408,00;
- per un totale di € 21.878,40 che se considerati si ha un valore di stima nettato dei sopra indicati importi di € 162.201,60.

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7  
Trattasi di una soffitta (Categoria catastale C/2 come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°15 costituita da un ambiente ubicata al settimo piano al quale si accede tramite la scala condominiale di collegamento tra i piani con accesso da via Ernesto Nathan, 34 (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 127, Sub. 111, Zc. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.745,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2023 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 650,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie Equivalente: 7,3 mq

Stima: mq. 7,3 x (€ : mq) 650,00 = € 4.745,00

Inoltre se considerata una riduzione del 10% del valore, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ex art. 568 c.p.c. pari a € 474,50, si ha un valore di stima di € 4.270,50.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra  
Trattasi di un posto auto (Categoria catastale C/6 come da visura storica in Allegato N°2) identificato con l'interno n°20 ubicato all'interno del garage condominiale con accesso da via Ernesto Nathan, 32 (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 127, Sub. 91520, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.690,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano

immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2023 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 1.300,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie Equivalente: 11,3 mq

Stima: mq. 11,3 x (€ : mq) 1.300,00 = € 14.690,00

Inoltre se considerata una riduzione del 10% del valore, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ex art. 568 c.p.c., pari a € 1.469,00, si ha un valore di stima di € 13.221,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5	70,80 mq	2.600,00 €/mq	€ 184.080,00	100,00%	€ 184.080,00
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7	7,30 mq	650,00 €/mq	€ 4.745,00	100,00%	€ 4.745,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra	11,30 mq	1.300,00 €/mq	€ 14.690,00	100,00%	€ 14.690,00
Valore di stima:					€ 203.515,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che non è stato possibile reperire i progetti del garage avendo il Comune dichiarato l'irreperibilità degli stessi.

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

Roma, li 08/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Tattoli Alessandro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato N°1.      Visura catastale per attualità
- ✓ Estratti di mappa - Allegato N°2.      Estratto di Mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato N°3.      Planimetrie catastali
- ✓ Foto - Allegato N°4.      Servizio fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato N°5.      Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato N°6.      Relazione Notarile
- ✓ Atto di provenienza - Allegato N°7.      Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato N°8.      Risposta Beni architettonici
- ✓ Altri allegati - Allegato N°9.      Domanda di condono
- ✓ Altri allegati - Allegato N°10.      Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Allegato N°11.      Stato dei pagamenti
- ✓ Altri allegati - Allegato N°12.      Richiesta di Agibilità
- ✓ Altri allegati - Allegato N°13.      Rinnovo CPI
- ✓ Altri allegati - Allegato N°14.      Licenze edilizie
- ✓ Altri allegati - Allegato N°15.      Dichiarazioni di irreperibilità
- ✓ Altri allegati - Allegato N°16.      Visura PRG
- ✓ Altri allegati - Allegato N°17.      Progetto
- ✓ Altri allegati - Allegato N°18.      Confronto progetto vs catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato N°19.      Visure di Conservatoria
- ✓ Altri allegati - Allegato N°20.      Relazione in versione privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5  
Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/3 come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°19 sita al 5° piano della scala "D", dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura e due ripostigli, un bagno, due camere da letto ed un balcone. Si accede all'immobile dal civico n°34 di via Ernesto Nathan che immette nell'androne condominiale dal quale si accede alla scala ed all'ascensore di collegamento tra i piani (Fotografie in allegato N°4).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 127, Sub. 91, Zc. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definitiva e ad alta densità abitativa - T2 Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7  
Trattasi di una soffitta (Categoria catastale C/2 come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°15 costituita da un ambiente ubicata al settimo piano al quale si accede tramite la scala condominiale di collegamento tra i piani con accesso da via Ernesto Nathan, 34 (Fotografie in allegato N°4).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 127, Sub. 111, Zc. 4, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definitiva e ad alta densità abitativa - T2 Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra  
Trattasi di un posto auto (Categoria catastale C/6 come da visura storica in Allegato N°2) identificato con l'interno n°20 ubicato all'interno del garage condominiale con accesso da via Ernesto Nathan, 32 (Fotografie in allegato N°4).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 127, Sub. 91520, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definitiva e ad alta densità abitativa - T2 Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 19, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 127, Sub. 91, Zc. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	70,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo era in un discreto stato di conservazione. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/3 come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°19 sita al 5° piano della scala "D", dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale con angolo cottura e due ripostigli, un bagno, due camere da letto ed un balcone. Si accede all'immobile dal civico n°34 di via Ernesto Nathan che immette nell'androne condominiale dal quale si accede alla scala ed all'ascensore di collegamento tra i piani (Fotografie in allegato N°4).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo, eseguito in data 8 novembre 2022, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutata e di suo figlio così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).		

<b>Bene N° 2 - Soffitta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 34, scala D, interno 15, piano 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 127, Sub. 111, Zc. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	7,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo era in un discreto stato di conservazione. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una soffitta (Categoria catastale C/2 come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°15 costituita da un ambiente ubicata al settimo piano al quale si accede tramite la scala condominiale di collegamento tra i piani con accesso da via Ernesto Nathan, 34 (Fotografie in allegato N°4).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo, eseguito in data 8 novembre 2022, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutata e di suo figlio così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).		

Bene N° 3 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 32, interno 20, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 127, Sub. 91520, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo era in un discreto stato di conservazione. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un posto auto (Categoria catastale C/6 come da visura storica in Allegato N°2) identificato con l'interno n°20 ubicato all'interno del garage condominiale con accesso da via Ernesto Nathan, 32 (Fotografie in allegato N°4).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo, eseguito in data 8 novembre 2022, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutata e di suo figlio così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®