

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giulianelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2024 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	11

<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T.....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T.....	12
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T.....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T.....	16
Regolarità edilizia .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2024 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.512,19</b> .....	25

In data 27/09/2024, il sottoscritto Ing. Giulianelli Mario, con studio in Via Campodimele, 55 - 00189 - Roma (RM), email gmgiulianelli@hotmail.com, PEC m.giulianelli@pec.ording.roma.it, Tel. 338 2706255, Fax 06233 238363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

Si tratta di un appartamento per civile abitazione di 4 vani catastali, con annessa area esterna a livello, posto al piano terra (leggermente rialzato rispetto al piano stradale), distito con l'interno 4 della scala B, di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra ed uno interrato, articolato su due scale (A e B), con accesso pedonale in Via Sterope 54, nel quartiere di Torre Angela, zona periferica della capitale appena fuori del Grande Raccordo Anulare, con cui confina, tra la Via Casilina e la Via di Tor Bella Monaca, nel VI° Municipio di Roma.

Il fabbricato condominiale presenta un secondo accesso, carrabile, dalla parallela Via dei Coribanti dal cui civico n. 71 si accede all'area a parcheggio scoperto con posti auto delimitati da strisce bianche. All'appartamento in parola è associato il posto auto scoperto distinto con il n. 4 e meglio descritto come Bene 2.

L'appartamento si compone di un ampio soggiorno-pranzo con angolo di cottura, una camera da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio nonché un'area esterna, interamente pavimentata, confinante con la Via Sterope.

Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto al foglio 664 particella 7730.

Detto fabbricato si articola su due scale denominate "A" e "B" e comprende come detto un'area esterna a livello stradale, alla quale si accede con accesso carrabile dal civico 71 di Via dei Coribanti come pure direttamente dall'androne comune delle due scale, adibita a posti auto scoperti tra i quali quello annesso all'appartamento in parola descritto come Bene 2 nella presente relazione estimativa.

Il fabbricato, di recente realizzazione e con rivestimento esterno in cortina di mattoni, si eleva per quattro piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato dove si trovano box auto e cantine.

L'edificio condominiale presenta accessi pedonali e carrai sulla Via Sterope dai civici 46-54-62 e sulla parallela Via dei Coribanti dai civici 69-71-73.

Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione

Il quartiere è a prevalente carattere residenziale; in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela — metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.

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

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

Si tratta del posto auto scoperto posto annesso all'immobile (descritto come Bene 1 nella presente relazione) del fabbricato condominiale di Via Sterope 54, avente accesso dal civico n. 71 di Via dei Coribanti, parallela della Via Sterope, nel quartiere di Torre Angela, zona periferica della capitale appena fuori del Grande Raccordo Anulare con cui confina tra la Via Casilina e la Via di Tor Bella Monaca, nel VI° Municipio di Roma.

Il fabbricato condominiale presenta un secondo accesso carrabile dalla parallela Via dei Coribanti dal cui civico n. 71 si accede all'area a parcheggio scoperto con posti auto delimitati da strisce bianche.

Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto al foglio 664 particella 7730.

Detto fabbricato si articola su due scale denominate "A" e "B" e comprende come detto un'area esterna a livello stradale, con accesso carrabile dal civico 71 di Via dei Coribanti come pure direttamente dall'androne comune delle due scale, adibita a posti auto scoperti tra i quali quello annesso all'appartamento in parola descritto come Bene 2 nella presente relazione estimativa.

Il fabbricato, di recente realizzazione e con rivestimento esterno in cortina di mattoni, si eleva per quattro piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato dove si trovano box auto e cantine.

L'edificio condominiale presenta accessi pedonali e carrai sulla Via Sterope dai civici 46-54-62 e sulla parallela Via dei Coribanti dai civici 69-71-73.

Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione

I beni sorgono nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela — metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.

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

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T

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

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

L'appartamento taggato, posto al piano terra e distinto con il numero interno 4 (quattro) della scala B, confina con androne condominiale, vano scala, via Sterope e appartamento interno 3 (tre) stessa scala, salvo altri.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

Il posto auto scoperto, distinto con il numero interno 4 (quattro) confina con vialetto, spazio di manovra, posto auto 3 e posto auto 5, salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2007 al 11/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 7730, Sub. 87, Zc. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 VANI Rendita € 2.991,58 Piano T
Dal 11/01/2008 al 03/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 7730, Sub. 87, Zc. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 VANI Rendita € 2.991,58 Piano T
Dal 03/03/2016 al 15/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 7730, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 VANI Superficie catastale 73 mq Rendita € 650,74 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

#### STORIA CATASTALE-IPOTECARIA

- Al ventennio il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità oggetto della presente procedura era intestato alla \*\*\* per la piena proprietà ad essa pervenuto dalla \*\*\* in virtù di compravendita per atto a rogito Notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14.05.2002 trascritto a Roma 1 il 16.05.2002 al n. 34145 del registro particolare con l'identificativo catastale distinto nel NCT al Fgl. 664 pc.7730 (ex pc. 149 e pc. 714);
- Alla data di costituzione del 16.05.2007 n. 4451.1/2007 Pratica RM0582667 sul terreno al Fgl. 664 pc. 7730 viene regolarmente accatastato e classato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità oggetto della presente procedura rie fanno parte con l'identificativo catastale nel NCEU al Fgl.664 pc. 7730/52 così come meglio descritto in premessa e pc. 7730/87 categoria A/10;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 11.01.2008 trascritto a Roma 1 il 24.01.2008 al n. 5100 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 664 pc. 7730/87, NCEU Fgl. 664 pc. 7730/52 da \*\*\* passano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- In base a nota di variazione del 30.11.2015 n. 215065.1/2015 Pratica n. RM0754778 la pc. 7730/87 del Fgl. 664 viene soppressa dando origine alla pc. 7730/507 dello stesso foglio 664. Con la stessa nota viene variata la destinazione d'uso da ufficio A/10 ad abitazione categoria A/2 con l'identificativo catastale attuale sopra indicato
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Di Fazio Cesidio del 03.03.2016 trascritto a Roma 1 il 04.03.2016 al n. 16649 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 664 pc. 7730/507, NCEU Fgl. 664 pc. 7730/52 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* passano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà;

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2007 al 11/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 7730, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 MQ Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 11/01/2008 al 03/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 7730, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 MQ Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 03/03/2016 al 15/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 7730, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 MQ Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

**STORIA CATASTALE-IPOTECARIA**

• Al ventennio il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità oggetto della presente procedura era intestato alla \*\*\* per la piena proprietà ad essa pervenuto dalla \*\*\* in virtù di compravendita per atto a rogito Notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14.05.2002 trascritto a Roma 1 il 16.05.2002 al n. 34145 del registro particolare con l'identificativo catastale distinto nel NCT al Fgl. 664 pc.7730 (ex pc. 149 e pc. 714);

• Alla data di costituzione del 16.05.2007 n. 4451.1/2007 Pratica RM0582667 sul terreno al Fgl. 664 pc. 7730 viene regolarmente accatastato e classato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità oggetto della presente procedura rie fanno parte con l'identificativo catastale nel NCEU al Fgl.664 pc. 7730/52 così come meglio descritto in premessa e pc. 7730/87 categoria A/10;

• In virtù di compravendita per atto a rogito Notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 11.01.2008 trascritto a Roma 1 il 24.01.2008 al n. 5100 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 664 pc. 7730/87, NCEU Fgl. 664 pc. 7730/52 da \*\*\* passano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;

• In base a nota di variazione del 30.11.2015 n. 215065.1/2015 Pratica n. RM0754778 la pc. 7730/87 del Fgl. 664 viene soppressa dando origine alla pc. 7730/507 dello stesso foglio 664. Con la stessa nota viene variata la destinazione d'uso da ufficio A/10 ad abitazione categoria A/2 con l'identificativo catastale attuale sopra indicato

• In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Di Fazio Cesidio del 03.03.2016 trascritto a Roma 1 il

04.03.2016 al n. 16649 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 664 pc. 7730/507, NCEU Fgl. 664 pc. 7730/52 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* passano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà;

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	7730	507	6	A2	6	4 VANI	73 mq	650,74 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	7730	52	6	C6	8	12 MQ	12 mq	26,03 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

Lo stato conservativo dell'immobile è ottimo.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

LO stato conservativo dell'immobile è BUONO

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

Secondo il Regolamento di Condominio (Allegato), sono di proprietà comune le opere, le installazioni ed i manufatti destinati in genere al servizio ed all'uso di tutti i proprietari ed in particolare :

- L'area sulla quale sorgono i fabbricati, le fondazioni, i muri maestri, le scale, i portoni d'ingresso, i cortili e in genere tutte le parti degli edifici necessarie all'uso comune (compreso il locale lavatoio), così come elencato dall'art. 1117 del C.C. ;
- La recinzione perimetrale delle predette aree ;
- L'impianto d'illuminazione delle parti comuni e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni ;
- L'impianto idrico dal Contatore Generale A.C.E.A. al punto di diramazione della proprietà esclusiva ;
- La rete fognaria fino all'imbocco della fogna comunale ;
- L'impianto elettrico del citofono fino al punto di diramazione alla proprietà esclusiva;
- L'impianto della T.V. centralizzata terrestre e satellitare con relative antenne e apparecchiature.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

Secondo il Regolamento di Condominio (Allegato), sono di proprietà comune le opere, le installazioni ed i manufatti destinati in genere al servizio ed all'uso di tutti i proprietari ed in particolare :

- L'area sulla quale sorgono i fabbricati, le fondazioni, i muri maestri, le scale, i portoni d'ingresso, i cortili e in genere tutte le parti degli edifici necessarie all'uso comune (compreso il locale lavatoio), così come elencato dall'art. 1117 del C.C. ;
- La recinzione perimetrale delle predette aree ;
- L'impianto d'illuminazione delle parti comuni e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni ;
- L'impianto idrico dal Contatore Generale A.C.E.A. al punto di diramazione della proprietà esclusiva ;
- La rete fognaria fino all'imbocco della fogna comunale ;
- L'impianto elettrico del citofono fino al punto di diramazione alla proprietà esclusiva;
- L'impianto della T.V. centralizzata terrestre e satellitare con relative antenne e apparecchiature.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

Il bene staggito è parte di un edificio realizzato in c.a. con solai in latero cemento; la copertura è a terrazzo. Esternamente le facciate sono rifinite in cortina mentre i parapetti dei balconi sono per lo più in cemento a

vista sormontato da copertina in travertino; in alcune parti, il parapetto dei balconi è in vetro trasparente conferendo alla facciata un piacevole movimento estetico. Per raggiungere gli appartamenti è necessario superare un cancello carrabile e pedonale, seguito da una larga scala di accesso all'androne aperto da cui si diramano, a destra e a sinistra, le due scale "A" e "B" in cui si articola il fabbricato; dallo stesso androne aperto si può accedere anche all'area a parcheggio scoperta.

I corpi scala sono dotati di ascensore.

Internamente l'appartamento in questione è caratterizzato da una zona giorno costituita da un ampio ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura, affacciatesi sull'area di pertinenza esterna, nonché una camera da letto, anch'essa con affaccio sull'area di pertinenza esterna ed un bagno cieco, oltre ad un piccolo ripostiglio.

I pavimenti sono in marmette di gres porcellanato nella zona giorno e nei disimpegni mentre sono in laminato tipo legno nella camera da letto; il bagno presenta pavimento e rivestimento delle pareti a tutta altezza in maioliche.

L'area esterna a livello risulta pavimentata con piastrelle in gres.

Le pareti sono rifinite tinta con pitture di colore beige.

L'appartamento presenta porta di ingresso in legno blindata. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno e vetro camera dotati di inferriate e di persiane.

Oltre all'impianto di riscaldamento autonomo sono presenti condizionatori d'aria per il raffrescamento.

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultano funzionanti.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

Il bene è parte di un edificio realizzato in c.a. con solai in latero cemento e copertura a terrazzo. Esternamente le facciate sono rifinite in cortina mentre i parapetti dei balconi sono per lo più in cemento a vista sormontato da copertina in travertino; in alcune parti il parapetto dei balconi è in vetro trasparente conferendo alla facciata un piacevole movimento estetico. Per raggiungere gli appartamenti è necessario superare un cancello carrabile e pedonale, seguito da una scala di accesso all'androne da cui si diramano, a destra e a sinistra, le due scale "A" e "B" in cui si articola il fabbricato; dallo stesso androne aperto si può accedere anche all'area a parcheggio scoperta.



#### **STATO DI OCCUPAZIONE**



#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

L'immobile è occupato dall'ex coniuge dell'esecutato sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla loro figlia minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di anni \* in forza della sentenza di separazione consensuale (Allegato 12) n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella quale si stabilisce la assegnazione della casa coniugale.



#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**



L'immobile è occupato dall'ex coniuge dell'esecutato sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla loro figlia minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di anni \* in forza della sentenza di separazione consensuale (All.12) n. \*\*\* emessa dal Tribunale di Roma in data 18/0/2023 nella quale si stabilisce la assegnazione della casa coniugale.



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
  - La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
  - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Al ventennio il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità oggetto della presente procedura era intestato alla \*\*\* per la piena proprietà ad essa pervenuto dalla \*\*\* in virtù di compravendita per atto a rogito Notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14.05.2002 trascritto a Roma 1 il 16.05.2002 al n. 34145 del registro particolare con l'identificativo catastale distinto nel NCT al Fgl. 664 pc.7730 (ex pc. 149 e pc. 714);
  - Alla data di costituzione del 16.05.2007 n. 4451.1/2007 Pratica RM0582667 sul terreno al Fgl. 664 pc. 7730 viene regolarmente accatastato e classato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità oggetto della presente procedura fanno parte con l'identificativo catastale nel NCEU al Fgl. 664 pc. 7730/52 così come meglio descritto in premessa e pc. 7730/87 categoria A/10;
  - In virtù di compravendita per atto a rogito Notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 11.01.2008 trascritto a Roma 1 il 24.01.2008 al n. 5100 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 664 pc. 7730/87, NCEU Fgl. 664 pc. 7730/52 da \*\*\* passano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;
  - In base a nota di variazione del 30.11.2015 n. 215065.1/2015 Pratica n. RM0754778 la pc. 7730/87 del Fgl. 664 viene soppressa dando origine alla pc. 7730/507 dello stesso foglio 664. Con la stessa nota viene variata la destinazione d'uso da ufficio A/10 ad abitazione categoria A/2 con l'identificativo catastale attuale sopra indicato
  - In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Di Fazio Cesidio del 03.03.2016 trascritto a Roma 1 il 04.03.2016 al n. 16649 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 664 pc. 7730/507, NCEU Fgl. 664 pc. 7730/52 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* passano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà;

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
  - La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
  - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Al ventennio il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità oggetto della presente procedura era intestato alla<sup>\*\*\*</sup> per la piena proprietà ad essa pervenuto dalla<sup>\*\*\*</sup> in virtù di compravendita per atto a rogito Notar<sup>\*\*\*\*</sup> Omissis<sup>\*\*\*\*</sup> del 14.05.2002 trascritto a Roma 1 il 16.05.2002 al n. 34145 del registro particolare con l'identificativo catastale distinto nel NCT al Fgl. 664 pc.7730 (ex pc. 149 e pc. 714);
- Alla data di costituzione del 16.05.2007 n. 4451.1/2007 Pratica RM0582667 sul terreno al Fgl. 664 pc. 7730 viene regolarmente accatastato e classato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità oggetto della presente procedura fanno parte con l'identificativo catastale nel NCEU al Fgl. 664 pc. 7730/52 così come meglio descritto in premessa e pc. 7730/87 categoria A/10;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar<sup>\*\*\*\*</sup> Omissis<sup>\*\*\*\*</sup> del 11.01.2008 trascritto a Roma 1 il 24.01.2008 al n. 5100 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 664 pc. 7730/87, NCEU Fgl. 664 pc. 7730/52 da<sup>\*\*\*</sup> passano a<sup>\*\*\*\*</sup> Omissis<sup>\*\*\*\*</sup> per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- In base a nota di variazione del 30.11.2015 n. 215065.1/2015 Pratica n. RM0754778 la pc. 7730/87 del Fgl. 664 viene soppressa dando origine alla pc. 7730/507 dello stesso foglio 664. Con la stessa nota viene variata la destinazione d'uso da ufficio A/10 ad abitazione categoria A/2 con l'identificativo catastale attuale sopra indicato
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Di Fazio Cesidio del 03.03.2016 trascritto a Roma 1 il 04.03.2016 al n. 16649 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 664 pc. 7730/507, NCEU Fgl. 664 pc. 7730/52 da<sup>\*\*\*\*</sup> Omissis<sup>\*\*\*\*</sup> passano a<sup>\*\*\*\*</sup> Omissis<sup>\*\*\*\*</sup> per la piena proprietà;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Roma 1, (Allegato 8) , risultano le seguenti formalità:

1 TRASCRIZIONE del 04/03/2016 - Registro Particolare 16649 Registro Generale 24059  
Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 27502/19378 del 03/03/2016

ASTE GIUDIZIARIE  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

2 ISCRIZIONE del 04/03/2016 - Registro Particolare 3726 Registro Generale 24073

Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 27503/19379 del 03/03/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

3 TRASCRIZIONE del 17/01/2024 - Registro Particolare 3754 Registro Generale 5170

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14300 del 18/08/2023

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA

CASA FAMILIARE

Nota disponibile in formato elettronico

4 TRASCRIZIONE del 22/03/2024 - Registro Particolare 26509 Registro Generale 34830

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 3524 del 26/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

***Oneri di cancellazione***

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Roma 1, , risultano le seguenti formalità:

1 TRASCRIZIONE del 04/03/2016 - Registro Particolare 16649 Registro Generale 24059

Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 27502/19378 del 03/03/2016

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

2 ISCRIZIONE del 04/03/2016 - Registro Particolare 3726 Registro Generale 24073

Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 27503/19379 del 03/03/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

3 TRASCRIZIONE del 17/01/2024 - Registro Particolare 3754 Registro Generale 5170

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14300 del 18/08/2023

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA

CASA FAMILIARE

Nota disponibile in formato elettronico

4 TRASCRIZIONE del 22/03/2024 - Registro Particolare 26509 Registro Generale 34830

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 3524 del 26/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Sterope 54 - 00133 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 19 con la seguente destinazione urbanistica: Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili staggiti ricade nel Piano Particolareggiato del Nucleo O (recupero urbanistico) n. 23 "Valle della Piscina" approvato dal Comune di Roma con Delibera n. 148 del 20/09/1999 (Allegato 16) che soggiace alle relative Norme tecniche (Allegato 17)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Sterope 54 - 00133 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 19 con la seguente destinazione urbanistica: Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili staggiti ricade nel Piano Particolareggiato del Nucleo O (recupero urbanistico) n. 23 "Valle della Piscina" approvato dal Comune di Roma con Delibera n. 148 del 20/09/1999 (Allegato 16) che soggiace alle relative Norme tecniche (Allegato 17)

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

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

Il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n.399 rilasciato dal Comune di Roma in data 8 aprile 2004 (ALL. 2), successive Dichiarazioni di Inizio Attività presentate al Comune di Roma in data 19 ottobre 2006 al n.64917 di protocollo ed in data 17 aprile 2007 al n.27591 di protocollo.

Per il cambio di destinazione d'uso dell'appartamento in oggetto è stata presentata al Comune di Roma Denuncia di Inizio Attività in data 23 ottobre 2015 al n.129327 di protocollo (ALL. 5).

Con Atto d'Obbligo del 16/12/2003 (ALL 18) a rogito Notaio Giancarlo Mazza di Roma (Rep. 50214/15396) , trascritto il 29/12/2003 al n. 75705 di formalità, la Società costruttrice\*\*\* si obbligava:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 2.054 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata al progetto approvato
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio
- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie parcheggio privato al servizio del residenziale, una superficie

di mq. 515,80 a parcheggio privato al servizio del residenziale, una superficie di mq 340,15 a parcheggio privato al servizio degli uffici e del commerciale e una superficie di mq 415,97 a parcheggio di uso pubblico, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;

- a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con colture di terra vegetale di almeno cm.60, nonché a porre a dimora n.7 alberi di altezza non inferiore a m. 4,50.

Con la precisazione che le anzidette obbligazioni non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n.399 rilasciato dal Comune di Roma in data 8 aprile 2004 (ALL. 2), successive Dichiarazioni di Inizio Attività presentate al Comune di Roma in data 19 ottobre 2006 al n.64917 di protocollo ed in data 17 aprile 2007 al n.27591 di protocollo.

Per il cambio di destinazione d'uso dell'appartamento in oggetto è stata presentata al Comune di Roma Denuncia di Inizio Attività in data 23 ottobre 2015 al n.129327 di protocollo (ALL. 5).

Con Atto d'Obbligo del 16/12/2003 (ALL 18) a rogito Notaio Giancarlo Mazza di Roma (Rep. 50214/15396) , trascritto il 29/12/2003 al n. 75705 di formalità, la Società costruttrice \*\*\* si obbligava:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 2.054 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata al progetto approvato
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio
- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie parcheggio privato al servizio del residenziale, una superficie di mq. 515,80 a parcheggio privato al servizio del residenziale, una superficie di mq 340,15 a parcheggio privato al servizio degli uffici e del commerciale e una superficie di mq 415,97 a parcheggio di uso pubblico, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;
- a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di

copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm.60, nonché a porre a dimora n.7 alberi di altezza non inferiore a m. 4,50.

Con la precisazione che le anzidette obbligazioni non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEROPE 54, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 652,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.747,81

Sono stati forniti, dall'amministratore dello stabile condominiale di cui i beni staggiti sono porzione, i dati relativi agli oneri condominiali ed al relativo stato dei pagamenti al 12/01/2024, come riportato nell'allegato . Da tale informativa emerge un debito residuo relativo agli ultimi due anni, a carico dell'eccecutato, alla data del 12/01/2024, di € 4.747,81

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CORIBANTI 71, INTERNO 4, PIANO T**

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

Sono stati forniti, dall'amministratore dello stabile condominiale di cui i beni staggiti sono porzione, i dati relativi agli oneri condominiali ed al relativo stato dei pagamenti al 12/01/2024, come riportato nell'allegato . Da tale informativa emerge un debito residuo relativo agli ultimi due anni , a carico dell'eccecutato, alla data del 12/01/2024, di € 4.747,81

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T  
Si tratta di un appartamento per civile abitazione di 4 vani catastali, con annessa area esterna a livello, posto al piano terra (leggermente rialzato rispetto al piano stradale), distito con l'interno 4 della scala

B, di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra ed uno interrato, articolato su due scale (A e B), con accesso pedonale in Via Sterope 54, nel quartiere di Torre Angela, zona periferica della capitale appena fuori del Grande Raccordo Anulare, con cui confina, tra la Via Casilina e la Via di Tor Bella Monaca, nel VI° Municipio di Roma. Il fabbricato condominiale presenta un secondo accesso, carrabile, dalla parallela Via dei Coribanti dal cui civico n. 71 si accede all'area a parcheggio scoperto con posti auto delimitati da strisce bianche. All'appartamento in parola è associato il posto auto scoperto distinto con il n. 4 e meglio descritto come Bene 2. L'appartamento si compone di un ampio soggiorno-pranzo con angolo di cottura, una camera da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio nonché un'area esterna, interamente pavimentata, confinante con la Via Sterope. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto al foglio 664 particella 7730. Detto fabbricato si articola su due scale denominate "A" e "B" e comprende come detto un'area esterna a livello stradale, alla quale si accede con accesso carrabile dal civico 71 di Via dei Coribanti come pure direttamente dall'androne comune delle due scale, adibita a posti auto scoperti tra i quali quello annesso all'appartamento in parola descritto come Bene 2 nella presente relazione estimativa. Il fabbricato, di recente realizzazione e con rivestimento esterno in cortina di mattoni, si eleva per quattro piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato dove si trovano box auto e cantine. L'edificio condominiale presenta accessi pedonali e carrai sulla Via Sterope dai civici 46-54-62 e sulla parallela Via dei Coribanti dai civici 69-71-73. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale; in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela — metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 7730, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 131.400,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

**METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO**

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni

specifiche di settore come il Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2024 Semestre 2,

hanno rilevato che per vendite di abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima,

vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per Abitazioni di tipo residenziale con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana Torre Angela il prezzo medio unitario oscilla da 1.400,00 €/mq a 2050 €/mq di superficie commerciale lorda.

Le Quotazioni della Borsa Immobiliare di Roma Anno forniscono valori simili e precisamente da 1.385,00 €/mq a 2.059,000 €/mq

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente attendibile il valore medio unitario di €/mq 1.800,00 assunto per formulare il valore commerciale del bene in oggetto

Applicando tale valore unitario si ottiene, per il bene in questione, il valore di € 131.400,00.

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T

Si tratta del posto auto scoperto posto annesso all'immobile (descritto come Bene 1 nella presente relazione) del fabbricato condominiale di Via Sterope 54, avente accesso dal civico n. 71 di Via dei Coribanti, parallela della Via Sterope, nel quartiere di Torre Angela, zona periferica della capitale appena fuori del Grande Raccordo Anulare con cui confina tra la Via Casilina e la Via di Tor Bella Monaca, nel VI° Municipio di Roma. Il fabbricato condominiale presenta un secondo accesso carrabile dalla parallela Via dei Coribanti dal cui civico n. 71 si accede all'area a parcheggio scoperto con posti auto delimitati da strisce bianche. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto al foglio 664 particella 7730. Detto fabbricato si articola su due scale denominate "A" e "B" e comprende come detto un'area esterna a livello stradale, con accesso carrabile dal civico 71 di Via dei Coribanti come pure direttamente dall'androne comune delle due scale, adibita a posti auto scoperti tra i quali quello annesso all'appartamento in parola descritto come Bene 2 nella presente relazione estimativa. Il fabbricato, di recente realizzazione e con rivestimento esterno in cortina di mattoni, si eleva per quattro piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato dove si trovano box auto e cantine. L'edificio condominiale presenta accessi pedonali e carrai sulla Via Sterope dai civici 46-54-62 e sulla parallela Via dei Coribanti dai civici 69-71-73. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione I beni sorgono nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela — metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 7730, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.800,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

**METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO**

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni

specifiche di settore come il Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2024 Semestre 2,

hanno rilevato che per vendite di posti auto scoperti abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari intorno ai 400 €/mq.

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

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T	73,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 131.400,00	100,00%	€ 131.400,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T	12,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 136.200,00

Valore di stima: € 131.400,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	4747,81	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 113.512,19**

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

Roma, li 16/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giulianelli Mario

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - PERMESSO DI COSTRUIRE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - DIA 23-10-2015
- ✓ N° 6 Altri allegati - RELAZIONE TECNICA DIA

- ✓ N° 7 Altri allegati - DICHIARAZIONE VARIAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRA CATASTALE APPARTAMENTO E POSTO AUTO
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - REPORT DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ESTRATTO CONTO CONDOMINIO
- ✓ N° 11 Altri allegati - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ N° 12 Altri allegati - SENTENZA DI SEPARAZIONE CONSENSUALE
- ✓ N° 13 Altri allegati - TAVOLA DI PIANO REGOLATORE
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE POSTO AUTO
- ✓ N° 16 Altri allegati - APP PIANO PARTICOLAREGGIATO 23
- ✓ N° 17 Altri allegati - NTA P.P. 23 VALLE DELLA PISCINA
- ✓ N° 18 Altri allegati - ATTO D'OBBLIGO
- ✓ N° 19 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T  
Si tratta di un appartamento per civile abitazione di 4 vani catastali, con annessa area esterna a livello, posto al piano terra (leggermente rialzato rispetto al piano stradale), distito con l'interno 4 della scala B, di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra ed uno interrato, articolato su due scale (A e B), con accesso pedonale in Via Sterope 54, nel quartiere di Torre Angela, zona periferica della capitale appena fuori del Grande Raccordo Anulare, con cui confina, tra la Via Casilina e la Via di Tor Bella Monaca, nel VI° Municipio di Roma. Il fabbricato condominiale presenta un secondo accesso, carrabile, dalla parallela Via dei Coribanti dal cui civico n. 71 si accede all'area a parcheggio scoperto con posti auto delimitati da strisce bianche. All'appartamento in parola è associato il posto auto scoperto distinto con il n. 4 e meglio descritto come Bene 2. L'appartamento si compone di un ampio soggiorno-pranzo con angolo di cottura, una camera da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio nonché un'area esterna, interamente pavimentata, confinante con la Via Sterope. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto al foglio 664 particella 7730. Detto fabbricato si articola su due scale denominate "A" e "B" e comprende come detto un'area esterna a livello stradale, alla quale si accede con accesso carrabile dal civico 71 di Via dei Coribanti come pure direttamente dall'androne comune delle due scale, adibita a posti auto scoperti tra i quali quello annesso all'appartamento in parola descritto come Bene 2 nella presente relazione estimativa. Il fabbricato, di recente realizzazione e con rivestimento esterno in cortina di mattoni, si eleva per quattro piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato dove si trovano box auto e cantine. L'edificio condominiale presenta accessi pedonali e carrai sulla Via Sterope dai civici 46-54-62 e sulla parallela Via dei Coribanti dai civici 69-71-73. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione Il quartiere è a prevalente carattere residenziale; in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela — metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 7730, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Sterope 54 - 00133 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 19 con la seguente destinazione urbanistica: Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili staggiti ricade nel Piano Particolareggiato del Nucleo O (recupero urbanistico) n. 23 "Valle della Piscina" approvato dal Comune di Roma con Delibera n. 148 del 20/09/1999 (Allegato 16) che soggiace alle relative Norme tecniche (Allegato 17)

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T  
Si tratta del posto auto scoperto posto annesso all'immobile (descritto come Bene 1 nella presente relazione) del fabbricato condominiale di Via Sterope 54, avente accesso dal civico n. 71 di Via dei Coribanti, parallela della Via Sterope, nel quartiere di Torre Angela, zona periferica della capitale appena fuori del Grande Raccordo Anulare con cui confina tra la Via Casilina e la Via di Tor Bella Monaca, nel VI° Municipio di Roma. Il fabbricato condominiale presenta un secondo accesso carrabile dalla parallela Via dei Coribanti dal cui civico n. 71 si accede all'area a parcheggio scoperto con posti

auto delimitati da strisce bianche. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto al foglio 664 particella 7730. Detto fabbricato si articola su due scale denominate "A" e "B" e comprende come detto un'area esterna a livello stradale, con accesso carrabile dal civico 71 di Via dei Coribanti come pure direttamente dall'androne comune delle due scale, adibita a posti auto scoperti tra i quali quello annesso all'appartamento in parola descritto come Bene 2 nella presente relazione estimativa. Il fabbricato, di recente realizzazione e con rivestimento esterno in cortina di mattoni, si eleva per quattro piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato dove si trovano box auto e cantine. L'edificio condominiale presenta accessi pedonali e carrai sulla Via Sterope dai civici 46-54-62 e sulla parallela Via dei Coribanti dai civici 69-71-73. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione I beni sorgono nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela — metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 7730, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Sterope 54 - 00133 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 19 con la seguente destinazione urbanistica: Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili staggiti ricade nel Piano Particolareggiato del Nucleo O (recupero urbanistico) n. 23 "Valle della Piscina" approvato dal Comune di Roma con Delibera n. 148 del 20/09/1999 (Allegato 16) che soggiace alle relative Norme tecniche (Allegato 17)

**Prezzo base d'asta: € 113.512,19**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.512,19**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Sterope 54, scala B, interno 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 7730, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	73,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è ottimo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Si tratta di un appartamento per civile abitazione di 4 vani catastali, con annessa area esterna a livello, posto al piano terra (leggermente rialzato rispetto al piano stradale), distito con l'interno 4 della scala B, di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra ed uno interrato, articolato su due scale (A e B), con accesso pedonale in Via Sterope 54, nel quartiere di Torre Angela, zona periferica della capitale appena fuori del Grande Raccordo Anulare, con cui confina, tra la Via Casilina e la Via di Tor Bella Monaca, nel VI° Municipio di Roma. Il fabbricato condominiale presenta un secondo accesso, carrabile, dalla parallela Via dei Coribanti dal cui civico n. 71 si accede all'area a parcheggio scoperto con posti auto delimitati da strisce bianche. All'appartamento in parola è associato il posto auto scoperto distinto con il n. 4 e meglio descritto come Bene 2. L'appartamento si compone di un ampio soggiorno-pranzo con angolo di cottura, una camera da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio nonchè un'area esterna, interamente pavimentata, confinante con la Via Sterope. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto al foglio 664 particella 7730. Detto fabbricato si articola su due scale denominate "A" e "B" e comprende come detto un'area esterna a livello stradale, alla quale si accede con accesso carrabile dal civico 71 di Via dei Coribanti come pure direttamente dall'androne comune delle due scale, adibita a posti auto scoperti tra i quali quello annesso all'appartamento in parola descritto come Bene 2 nella presente relazione estimativa. Il fabbricato, di recente realizzazione e con rivestimento esterno in cortina di mattoni, si eleva per quattro piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato dove si trovano box auto e cantine. L'edificio condominiale presenta accessi pedonali e carrai sulla Via Sterope dai civici 46-54-62 e sulla parallela Via dei Coribanti dai civici 69-71-73. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione Il quartiere è a prevalente carattere residenziale; in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela — metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'ex coniuge dell'esecutato sig.ra **** Omissis **** e dalla loro figlia minore **** Omissis **** di anni* in forza della sentenza di separazione consensuale (Allegato 12) n. **** Omissis **** nella quale si stabilisce la assegnazione della casa coniugale.		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei Coribanti 71, interno 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 7730, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	LO stato conservativo dell'immobile è BUONO		
<b>Descrizione:</b>	<p>Si tratta del posto auto scoperto posto annesso all'immobile (descritto come Bene 1 nella presente relazione) del fabbricato condominiale di Via Sterope 54, avente accesso dal civico n. 71 di Via dei Coribanti, parallela della Via Sterope, nel quartiere di Torre Angela, zona periferica della capitale appena fuori del Grande Raccordo Anulare con cui confina tra la Via Casilina e la Via di Tor Bella Monaca, nel VI° Municipio di Roma. Il fabbricato condominiale presenta un secondo accesso carrabile dalla parallela Via dei Coribanti dal cui civico n. 71 si accede all'area a parcheggio scoperto con posti auto delimitati da strisce bianche. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto al foglio 664 particella 7730. Detto fabbricato si articola su due scale denominate "A" e "B" e comprende come detto un'area esterna a livello stradale, con accesso carrabile dal civico 71 di Via dei Coribanti come pure direttamente dall'androne comune delle due scale, adibita a posti auto scoperti tra i quali quello annesso all'appartamento in parola descritto come Bene 2 nella presente relazione estimativa. Il fabbricato, di recente realizzazione e con rivestimento esterno in cortina di mattoni, si eleva per quattro piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato dove si trovano box auto e cantine. L'edificio condominiale presenta accessi pedonali e carrai sulla Via Sterope dai civici 46-54-62 e sulla parallela Via dei Coribanti dai civici 69-71-73. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione. I beni sorgono nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela — metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'ex coniuge dell'esecutato sig.ra **** Omissis **** e dalla loro figlia minore **** Omissis **** di anni* in forza della sentenza di separazione consensuale (All.12) n.*** emessa dal Tribunale di Roma in data 18/0/2023 nella quale si stabilisce la assegnazione della casa coniugale.		