

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 303/2023 del R.G.E.
promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Codice fiscale: 01275240586

Via Sardegna 129

00186 - Roma (RM)

Cessionaria AURORA 2023 SPV S.r.l.

Codice fiscale: 01275240586

Piazza Gen. Armando Diaz n. 5 Milano (MI)

contro

FFFFFFF

Codice fiscale: FFFFFFFF

Via FFFFFFFF

FFFFFFF

Nato a FFFFF il FFFFFFFF

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

FFFFFFF

Codice fiscale: FFFFFFFF

Via FFFFFFFF

FFFFFFF

Nata a FFFFF il FFFFFFFF

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	6
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	9
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	13
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	15
Precisazioni	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	16
Parti Comuni	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	19

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra.....	21
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	30
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra.....	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	33
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 303/2023 del R.G.E.....	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 198.600,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	42
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra.....	42

In data 23/08/2024, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3 (Coord. Geografiche: Lat: 41,859 - Long: 12,6555)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra (Coord. Geografiche: Lat: 41,859 - Long: 12,6555)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

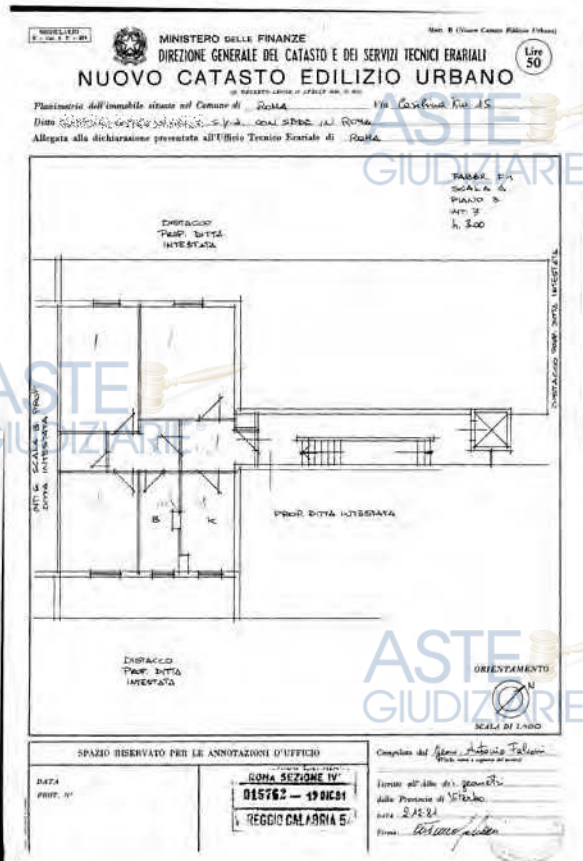
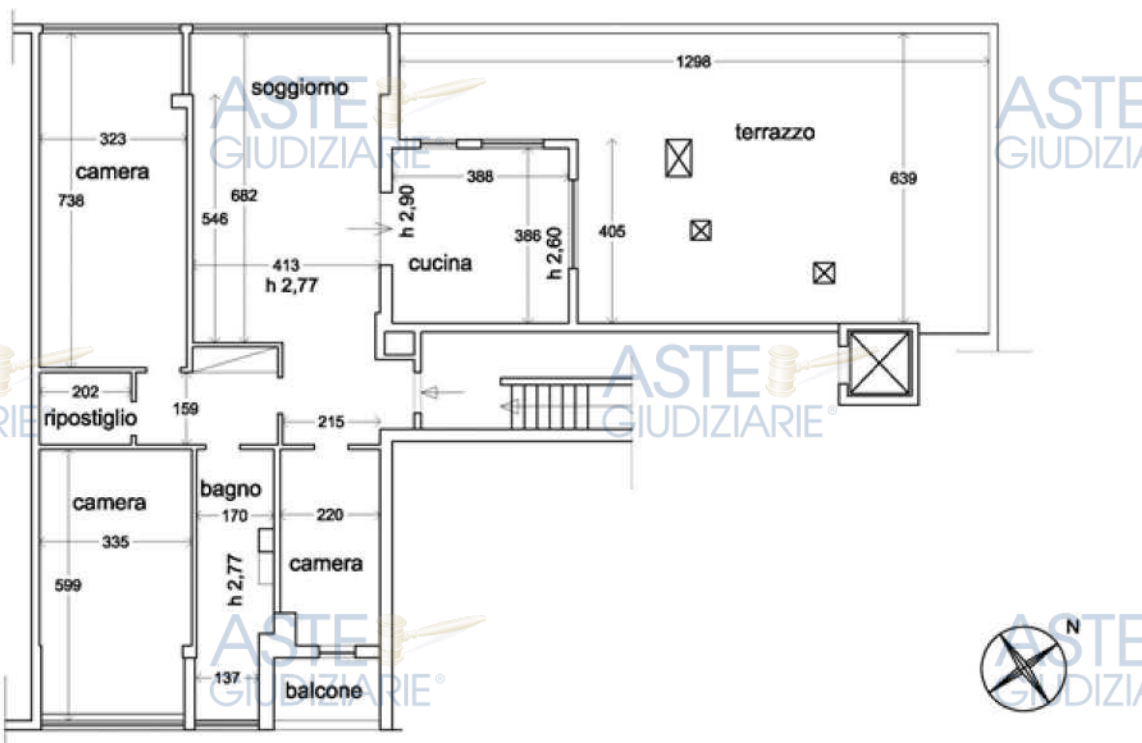
La porzione immobiliare pignorata è situata a sud di Roma, sulla via Casilina tra la stazione di Grotte Celoni e la località Due Leoni, precisamente in località Fontana Candida, attualmente parte del Municipio VI (ex VIII). Il quartiere è sorto tra la fine degli anni 70 ed il 1980 a seguito della convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la *****S.p.A. in ZONA E3 in applicazione della legge 167, all'interno del piano di Zona n. 25 denominato appunto Fontana Candida.

Il quartiere si distingue per essere ancora a "dimensione d'uomo" con palazzine a 3 e 5 piani, ampi spazi verdi, parchi giochi per bambini e campi da tennis. Sono presenti anche un Club House, una piscina comprensoriale, un piccolo centro commerciale per i servizi base, la parrocchia di San Bernardino, una scuola elementare e una materna. Una linea Atac (053) collega il Compensorio con la stazione della metro-C di Grotte Celoni che in 30 minuti arriva a San Giovanni. Altri servizi primari, quali scuole di secondo grado, ospedali e centri commerciali, sono reperibili percorrendo Via Casilina o sulla Tuscolana. La zona è dotata di aree di sosta e spazi dedicati al parcheggio delle autovetture.

L'edificio, di cui l'abitazione oggetto della presente procedura è parte, si eleva su quattro piani, oltre il piano pilotis, ha paramenti ad intonaco civile tinteggiato, ed è circondato da ampia area verde che lo distacca dalla strada e dal traffico.

L'appartamento interno 7 è al terzo piano del fabbricato, raggiungibile dalla scala e con impianto di ascensore. In origine l'abitazione, con doppia esposizione, nord-ovest sud-est, era distribuita con un soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegni, balcone e ampio terrazzo a servizio del soggiorno; all'atto del sopralluogo si è riscontrato che gli attuali proprietari, in assenza di autorizzazioni edilizie, hanno posto in essere consistenti opere di ristrutturazione, mediante le quali si sono ampliate le tre camere originarie, inglobando nella loro superficie anche parte del balcone esposto a sud est e parte del terrazzo esposto a nord ovest, inoltre sul terrazzo è stato costruito un nuovo vano/volume adibito a cucina e la ex cucina è attualmente una cameretta, come meglio verificabile nella planimetria di seguito allegata.

ESECUZIONE IMMOBILIARE 303/2023
VIA DEGAS n. 60 ROMA
Abitazione al piano terzo int. 7 scala A
STATO DEI LUOGHI

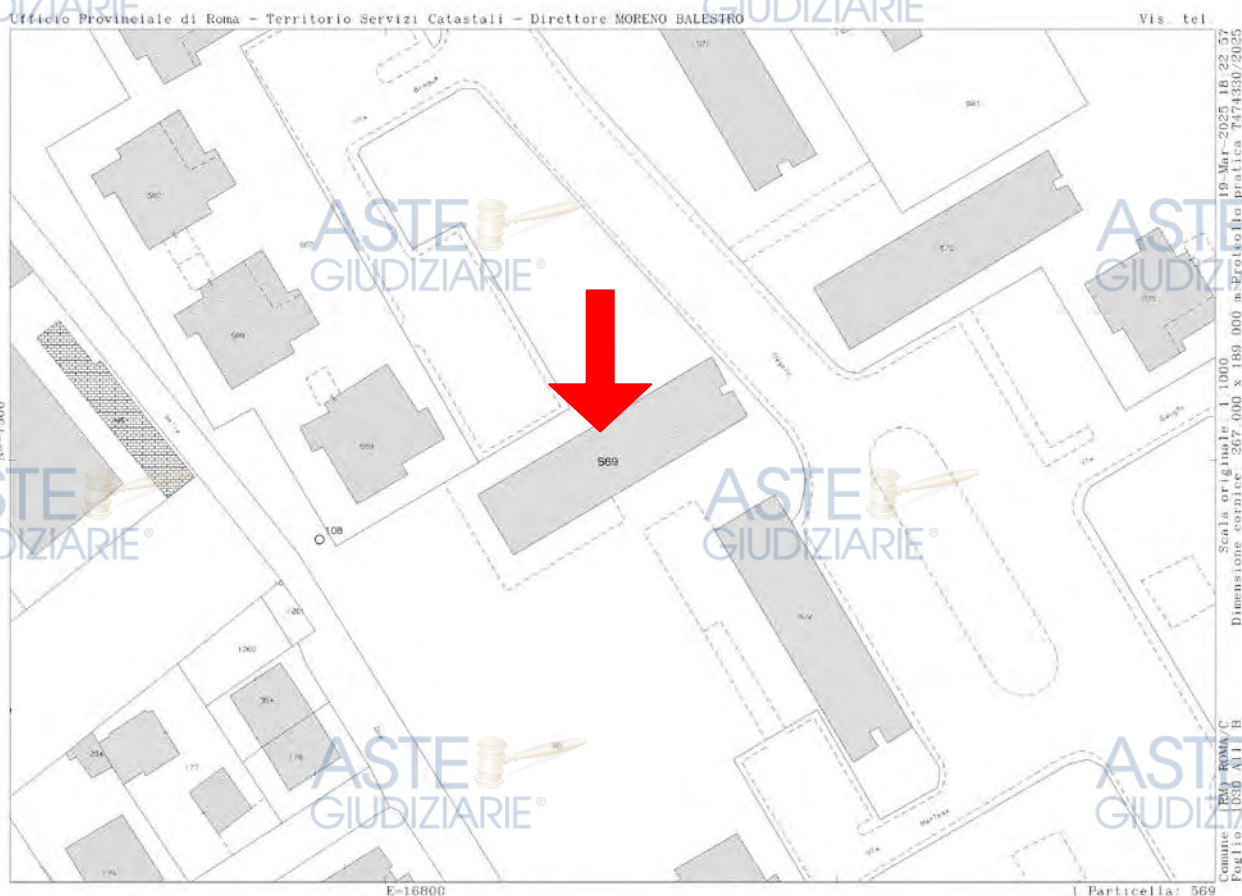


La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ma in assenza di finanziamento pubblico, e per i terreni di proprietà della Società *****S.p.A., siti in Roma, località Fontana Candida, è stata concessa – dalla competente commissione cui all'art. 11 della legge 167/1962- l'autorizzazione a realizzare direttamente da parte del proprietario le opere di urbanizzazione e di edificazione ai sensi dell'art. 16 della citata legge 18/04/1962 n. 167, modificata con legge 21/07/1965 n. 904, che l'immobile sottoposto alla presente procedura esecutiva non si è rintracciata la convenzione integrativa, come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 3829/73 inoltre, nella predetta deliberazione e successiva convenzione del 12/03/1974, negli atti del Notaio Achille de Martino Rep. 37262/6784, non vengono indicati i prezzi massimi di cessione degli alloggi da costruirsi (cfr. convenzione a rogito notaio Achille de Martino in allegato n. 9), infine si evidenzia che l'articolo 14 della predetta convenzione fissa in 10 anni, dal rilascio dell'abitabilità, il vincolo di applicazione del prezzo di vendita degli alloggi.

Localizzazione dell'edificio F1 su estratto di mappa



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

La porzione immobiliare pignorata è situata a sud di Roma, sulla via Casilina tra la stazione di Grotte Celoni e la località Due Leoni, precisamente in località Fontana Candida, attualmente parte del Municipio VI (ex VIII). Il quartiere è sorto tra la fine degli anni 70 ed il 1980 a seguito della convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la *****S.p.A. in ZONA E3 in applicazione della legge 167, all'interno del piano di Zona n.

25 denominato appunto Fontana Candida.

La porzione immobiliare è al piano terra dell'edificio, ed è pertinenza dell'abitazione interno 7, si accede alla cantina dall'androne dove una porta, a destra della scala, introduce al corridoio comune su cui si aprono le cantine, la n. 7 è un vano stretto e lungo, finito ad intonaco e con superficie lorda di mq 9.

MODULARIO
E - Ed. S. F. - 20

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 25 APRILE 1962, N. 141)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via Cervinia Km. 15
Ditta SPS CON SEDE IN ROMA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

EDIF. F1
PIANO TERRA
SCALA A
CANTINA 7
H. 3.00

DISTACCO
PROP. DITTA
INTERESTATA

CANTINA 4
SCALA C
PROP. DITTA
INTERESTATA

CANTINA 6
PROP. DITTA
INTERESTATA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ROMA SEZIONE IV
015783 - 19 DIC 81
V. REGGIO CALABRIA 5

Compilato dal GEOM. ANGELO FALCONI
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VITERBO
data 2-12-81
Firma: ANGELO FALCONI

roma planimetria in atti
na presentazione: 19/12/1981 - Data: 06/09/2024 - n. 1272633 - Richiedente: SPS CON SEDE IN ROMA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ma in assenza di finanziamento pubblico, e per i terreni di proprietà della Società SPS, siti in Roma, località Fontana Candida, è stata concessa - dalla competente commissione cui all'art. 11 della legge 167/1962- l'autorizzazione a realizzare direttamente da parte del proprietario le opere di urbanizzazione e di edificazione ai sensi dell'art. 16 della citata legge 18/04/1962 n. 167, modificata con legge 21/07/1965 n. 904, che

l'immobile sottoposto alla presente procedura esecutiva non si è rintracciata la convenzione integrativa, come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 3829/73 inoltre, nella predetta deliberazione e successiva convenzione del 12/03/1974, negli atti del Notaio Achille de Martino Rep. 37262/6784, non vengono indicati i prezzi massimi di cessione degli alloggi da costruirsi (cfr. convenzione a rogito notaio Achille de Martino in allegato n. 9), infine si evidenzia che l'articolo 14 della predetta convenzione fissa in 10 anni, dal rilascio dell'abitabilità, il vincolo di applicazione del prezzo di vendita degli alloggi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa, e consistente nella certificazione notarile redatta dal Notaio Rocco Mancuso di Lecce, riporta l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 ed è aggiornata al 31 marzo 2023.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa, e consistente nella certificazione notarile redatta dal Notaio Rocco Mancuso di Lecce, riporta l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 ed è aggiornata al 31 marzo 2023.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Via *****

Nato a ***** il *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Via *****

Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)

- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Via *****

Nato a ***** il *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Via *****

Nato a ***** il *****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

L'abitazione al piano terzo distinta dall'interno 3, confina con appartamento interno 6 della scala "B", vano scala, distacchi, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Il locale cantina sito al piano terra della scala "A" distinto dal numero interno 7, confina con corridoio di accesso, locale cantina n. 6 della scala "A", locale cantina n. 4 della scala "C", salvo altri.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	134,00 mq	1	134,00 mq	2,77 m	Terzo
Balcone	3,30 mq	4,50 mq	0,25	1,00 mq	2,77 m	Terzo
Terrazzo	67,00 mq	71,00 mq	0,15	10,00 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,00 mq		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina di pertinenza	8,10 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina è pertinenza dell'abitazione interno 7 posta al terzo piano del fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1982 al 25/06/1987	*****CF ***** nato a **** il *****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 1,56 Piano 3

Dal 25/05/1982 al 25/06/1987	***** CF ***** nata a ***** ***** il *****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 1,56 Piano 3
Dal 25/06/1987 al 29/05/2003	***** CF ***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano 3
Dal 25/06/1987 al 29/05/2003	***** CF ***** nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano 3
Dal 29/05/2003 al 29/05/2003	***** CF ***** nata a ***** il ***** Piena Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano 3
Dal 29/05/2003 al 29/05/2003	***** SPA CON SEDE IN ROMA	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano 3
Dal 29/05/2003 al 12/10/2010	***** CF ***** nata a ***** il ***** Piena Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano 3
Dal 12/10/2010 al 25/02/2025	***** CF ***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 894,76 Piano 3
Dal 12/10/2010 al 25/02/2025	***** (CF *****) nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 894,76 Piano 3

I titolari catastali corrispondono ai reali proprietari dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1982 al 25/06/1987	***** CF ***** nato a ***** il *****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12 Superficie catastale 9 mq Rendita € 201,00 Piano T
Dal 25/05/1982 al 25/06/1987	***** CF ***** nata a ***** il *****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12 Superficie catastale 9 mq Piano T
Dal 25/06/1987 al 29/05/2003	***** CF ***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12 Superficie catastale 9 mq Rendita € 51,23 Piano T
Dal 25/06/1987 al 29/05/2003	**** ***** CF ***** nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12 Superficie catastale 9 mq Rendita € 51,23 Piano T
Dal 29/05/2003 al 29/05/2003	***** CF ***** nata a ***** il ***** Piena Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12 Superficie catastale 9 mq Rendita € 51,23 Piano T
Dal 29/05/2003 al 29/05/2003	***** SPA CON SEDE IN ROMA	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12 Superficie catastale 9 mq Rendita € 51,23 Piano T
Dal 29/05/2003 al 12/10/2010	***** CF ***** nata a ***** il ***** Piena Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12 Superficie catastale 9 mq Rendita € 51,23 Piano T
Dal 12/10/2010 al 25/02/2025	***** CF ***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12 Superficie catastale 9 mq Rendita € 51,23 Piano T
Dal 12/10/2010 al 25/02/2025	***** (CF *****) nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12 Superficie catastale 9 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	con *****	Rendita € 51,23 Piano T
-------------------	-----------	----------------------------

I titolari catastali corrispondono ai reali proprietari dell'unità immobiliare.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1030	569	7	6	A2	6	5,5	109 mq	894,76 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale a causa di variazioni apportate non consentite e non dichiarate.

Planimetria catastale e planimetria con sovrapposizione dello stato attuale con individuazione degli ampliamenti

Ampliamenti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZIARI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Posizione dell'immobile situata nel Comune di Roma. Via Salaria Km. 45.
Data: 19/05/2003. Foglio 1030, Part. 569, Sub. 7.
Allegata alla planimetria presentata al Tribunale di Roma.

Traccia di:
Piano 3
Scala A
Interno 7

Superficie catastale: 109 mq.

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

COMPILAZIONE DEL foglio catastale

DATA: 19/05/2003

NUMERO: 016762-190501

REGISTRO CATASTRALE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZIARI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Posizione dell'immobile situata nel Comune di Roma. Via Salaria Km. 45.
Data: 19/05/2003. Foglio 1030, Part. 569, Sub. 7.
Allegata alla planimetria presentata al Tribunale di Roma.

ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/10/2023
VIA DEGAS N. 60, ROMA int. 7
Individuazione degli ampliamenti
e delle cancellazioni eseguite

Traccia di:
Piano 3
Scala A
Interno 7

Superficie catastale: 109 mq.

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

COMPILAZIONE DEL foglio catastale

DATA: 19/05/2003

NUMERO: 016762-190501

REGISTRO CATASTRALE

Ampliamenti

Muratura demolita

Ampliamento della superficie e nuovo volume costruito

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

La convenzione a rogito notaio Achille de Martino del 12/03/1974 Rep. 37262/6784 tra il Comune di Roma e la ***** S.p.A. all'articolo 1 - Oggetto delle convenzione- specifica che la "presente convenzione preliminare" ha per oggetto a norma della legge 18/04/1962 n. 167 e della legge 21/07/1965 n. 904, la diretta urbanizzazione ed edificazione da parte della *****S.p.A. dei terreni in Roma, località Fontana Candida, ricadenti nel piano di zona n. 25, di proprietà della medesima società, elencando, a pag. 4 e 5, le particelle di terreno interessate dalla edificazione, nonché al punto a) le particelle interessate dalla sede stradale, al punto b) le aree e particelle destinate a verde pubblico, al punto c) le particelle e le aree ad uso vario e le aree destinate ad altro scopo (cfr. planimetria allegato D della Convenzione, leggibile in allegato n 9 della presente relazione).

La citata convenzione affida alla ***** S.p.A., oltre alla costruzione di edifici abitativi e commerciali, la realizzazione a sua cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria, pertanto:

- a) costruzione di rete stradale [...],
- b) costruzione dell'impianto di acqua potabile e di innaffiamento [...],
- c) costruzione di tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate e di quelle piovane [...],
- d) costruzione, d'intesa con l'ente fornitore della rete di distribuzione, dell'energia elettrica per uso privato [...],
- e) costruzione dell'impianto di illuminazione della rete stradale, e di altri spazi destinati ad uso pubblico [...],
- f) sistemazione degli spazi a verde pubblico attrezzato (colorazione in verde nella planimetria in allegato D della convenzione) [...].

L'articolo 4 -Cessione gratuita di aree- stabilisce che per l'attuazione della "presente convenzione la comparente dichiara di confermare in ogni sua parte la cessione senza corrispettivo delle aree di seguito indicate":

A) aree destinate a sede stradale, distinte in colorazione gialla nella planimetria approvata dalle parti e meco firmata al presente atto si allega sotto la lettera "D", della superficie di complessivi mq 88.908, ...(omissis)

B) aree destinate a verde pubblico della superficie complessiva di mq 129.129 colorata in verde nella citata planimetria allegato "D" [...].

C) aree destinate ad altro scopo; egualmente di uso pubblico, della superficie complessiva di mq 49.928 distinte con colorazione azzurra nella citata planimetria allegato "D" [...].

I successivi articoli da 5 a 10 descrivono la modalità ed i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 11 -Opere di urbanizzazione secondarie-

In proporzione al complessivo volume edificabile previsto dal piano di zona ed in rapporto al valore delle aree attrezzate cedute con il precedente articolo 4 la quota di spese a carico del lottizzatore, quale partecipazione agli oneri per l'urbanizzazione secondaria a norma dell'articolo 16 della legge 18/04/1962 n. 167 modificata dall'art. 3 della legge 21/07/65 n. 904, viene precisata nella misura di L. 20.000.00 che la comparente si impegna a versare al comune di Roma in unica soluzione a richiesta del comune stesso, per essere impiegata nella realizzazione delle opere di interesse generale previste dal piano, od a costruire direttamente opere di urbanizzazione secondaria per pari importo da convenirsi con la Ripartizione competente e da descriversi nella convenzione definitiva.

Il comune di Roma realizzerà le opere stesse secondo i tempi di attuazione del piano, in base a progetti esecutivi debitamente approvati.

Si dà atto che il comune di Roma ha limitato gli oneri posti a carico della comparente per urbanizzazione secondaria allo scopo di produrre, in relazione a quanto previsto dal successivo art. 13, un effetto di calmiera sul mercato edilizio.

Articolo 12 Omissis

Articolo 13 - Convenzione integrativa -

La comparente si impegna a stipulare, prima del rilascio delle licenze di abitabilità, una convenzione integrativa

nella quale saranno precisati e recepiti oltre al contributo di cui al precedente art. 11, gli elementi di cui appresso: commi da 1) a 4) omissis

5) il costo di costruzione degli alloggi fissato a metro quadrato utile ed in ragione di 1/16 del massimale del costo a vano stabilito con delibera del Comitato Centrale per il programma decennale case per lavoratori e relativo alla provincia di Roma.

6) i canoni di locazione degli alloggi, ai fini del vincolo di cui al successivo articolo 14, in ragione del 5,50% del costo complessivo degli alloggi stessi [...].

7) il prezzo di vendita degli alloggi fissato a metro quadrato utile in base al costo di costruzione di cui al precedente articolo 5) ed aumentato delle seguenti voci aggiuntive [...].

Articolo 14 - Vincolo del canone di locazione e del prezzo di vendita-

A norma dell'articolo 5 della legge 21/07/65 n. 904 gli alloggi costruiti in base alla presente convenzione per i primi 10 anni dalla data di rilascio della dichiarazione di abitabilità potranno essere dati in locazione per un canone non superiore a quello che sarà determinato con la convenzione integrativa di cui al precedente art. 13 [...].

I prezzi di vendita degli alloggi, quali risulteranno dalla convenzione integrativa di cui al precedente art. 13- resteranno parimenti vincolati per lo stesso periodo di dieci anni di cui al primo comma. Negli atti di trasferimento di lotti edificabili, di fabbricati o singoli alloggi, che saranno stipulati entro un decennio dal rilascio della relativa licenza di abitabilità, dovranno essere richiamate ed espressamente accettate le clausole di cui sopra, concernenti il vincolo decennale del canone di locazione e il vincolo parimenti decennale del prezzo di vendita, che saranno specificati nella convenzione integrativa con l'esplicito impegno dell'acquirente di accettare la convenzione stessa e con il consenso alla trascrizione nei suoi confronti della convenzione medesima. a tal fine la comparente si impegna per sé e propri aventi causa a consegnare al comune di Roma copie autentiche di tutti gli atti di trasferimento che saranno stipulati prima della trascrizione della convenzione integrativa.

Articoli da 15 a 19 omissis.

(Cfr. convenzione a rogito notaio A. de Martino 12/03/1974 Rep. n. 37262/6784, trascritto a Roma 1 il 09/04/1974 N. di formalità 19534 in allegato n. 9)

Dall'esame della descritta convenzione, ritirata presso l'archivio Notarile Distrettuale il 20 marzo 2025, la scrivente, dato atto che nell'atto di provenienza a rogito notaio F. M. de Iorio del 12/10/2010 rep. n. 105 non si fa cenno alcuno alla "convenzione integrativa" ma viene citata la "convenzione preliminare" del 1974, a cui riferirsi per clausole e patti, dato atto che anche il regolamento del Comprensorio Fontana Candida, come pure il regolamento di Condominio del Comparto "F", menzionano solo la medesima convenzione preliminare, si deduce che ad oggi, pur non essendo rilasciata la licenza di abitabilità, sia decaduto il vincolo del prezzo di vendita, inoltre non si è rintracciata la convenzione integrativa riguardante l'immobile oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1030	569	28	6	C2	12		9 mq	51,23 €	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 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Cfr. quanto descritto nel medesimo capitolo per il BENE N°1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

La porzione immobiliare è in normale stato d'uso, necessitando di lavori di manutenzione ordinaria nel bagno, inoltre nella sala si osservano, nella muratura prossima alle finestre, fenomeni di umidità da condensa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

La porzione immobiliare è in normale stato d'uso, all'atto del sopralluogo era alquanto ingombra di oggetti vari.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è all'interno del Comprensorio "Fontana Candida" sito nel Piano di Zona 25, Comprensorio formato da 13 comparti denominati con le lettere da "A" a "O", serviti da strade di P.R.G. collegate con il tratto urbano della Via Casilina tra il Km. 15,500 e il Km 15,400. Il detto Comprensorio è gestito dal regolamento di condominio a rogito notaio Oscar de Vincentiis Rep. 4803 dell'11/03/1986 registrato il 27/03/1986 al n. 14118, che disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione di beni comuni a tutti i proprietari di alloggi facenti parte dei condominii costituiti dagli edifici costruiti dalla ***** S.P.A., ai sensi della legge 18/04/1962 n. 167, in armonia con la Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto notaio De Martino del 12/03/1974 Rep. n. 37262/6784, trascritto a Roma 1 il 09/04/1974 19534 di formalità (cfr. allegato n. 9). Si precisa che il regolamento di condominio del Comprensorio nei rogiti del notaio Oscar de Vincentiis sostituisce in *"ogni sua parte quello già depositato con verbale del notaio Alessandro Marini di Roma del 29/03/1982, Rep. n. 62612 e trascritto a Roma 1 il 16/04/1982 formalità n. 20037, il quale deve intendersi annullato ad ogni effetto."* (cfr. Regolamento di comprensorio a rogito notaio de Vincentiis in allegato n. 10).

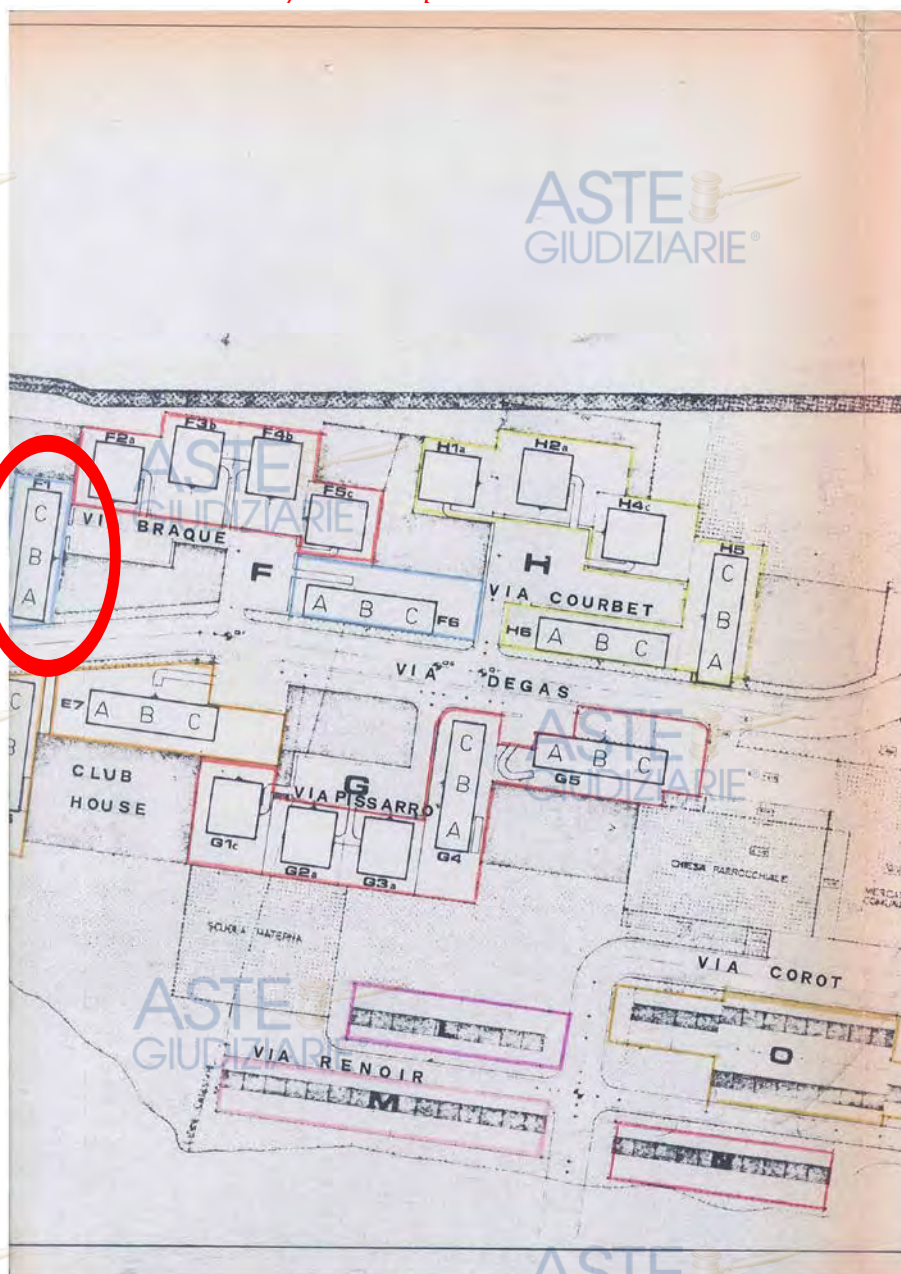
Nel regolamento di comprensorio, sopra citato, al CAPO II- Cose di proprietà comune, l'articolo 6 recita: Costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti indistintamente i Condominii indicati all'art. 5:

- a) Le aree indicate in tinta "arancione" nella planimetria di cui all'allegato A, distribuite su tutto il comprensorio;
- b) I campi da tennis distribuiti nelle varie aree di proprietà comune di tutto il comprensorio;
- c) I campi giochi per bambini anch'essi distribuiti nelle varie aree di proprietà consortile;

Art. 7) - Costituisce inoltre proprietà comune indivisibile di tutti i condominii, con la sola esclusione dei Condominii costituiti dagli edifici A/1 -A/3 -A/4 del comparto A, da tutti gli edifici del comparto B e da quello costituito dagli edifici F/2 -F/3 -F/4 -F/5 del Comparto F, il manufatto e relativi accessori che costituiscono il complesso sportivo ricreativo realizzato nell'area di comprensorio ubicato tra gli edifici E/6 ed E/7.

Il complesso suddetto comprende una piscina per adulti ed una per bambini, un edificio Club House con relativi servizi igienici, spogliatoi e docce (per una lettura completa del regolamento cfr. allegato n. 10).

Stralcio di planimetria allegata al regolamento del Comprensorio FONTATA CANDIDA in cui sono indicati l'edificio F/1 e il complesso Club House



Il predetto regolamento di Condominio individua inoltre i condominii che ne fanno parte e, con essi, il numero di alloggi, a pagina 4, numero 7. è descritto il Condominio composto dagli edifici del Comparto F, individuati con le sigle da F/1 a F/6, comprendenti 57 alloggi, n. 58 cantine, n. 1 autorimessa per 30 posti auto e n. 11 parcheggi esterni.

Il regolamento condominiale del Comparto F, nei rogiti del notaio Alessandro Marini repertorio n. 62614 del 29/03/1982, Edificio F1, di cui è parte l'abitazione di Via Degas n. 60 piano 3 Scala A, interno 7 (cfr. allegato n.

11), si compone di sei edifici, indicati anche nella planimetria del comprensorio, con lettera e numero F/1-F/2-F/3-F/4-F/5-F/6, di complessivi 134 alloggi.

L'edificio F/1 è composto da piano terra o porticato, tre piani soprastanti e un piano copertura; al piano terra si trovano 3 androni che immettono rispettivamente alle scale A-B-C;

3 locali utenze elettriche e telefoniche, uno per ogni scala;

3 locali deposito N.U. uno per scala; 3 vani ascensori uno per ogni scala; 4 posti auto con numerazione da 7 a 10,

3 locali comprendenti complessivamente 21 cantine cui si accede dalla scala A, dalla scala B, al terzo direttamente dal portico.

L'edificio F/1 ha inoltre un terrazzo comune cui si accede dalla scala A, ed un piano copertura che comprende:

3 lavatoi, uno per ciascuna scala;

3 locali macchina ascensori, uno per ciascuna scala;

1 stenditoio, con accesso dalle scale A e B;

1 stenditoio, con accesso dalle scale B e C.

Nell'area esterna, adiacente l'edificio, sono collocati i posti auto di proprietà privata

ARTICOLO 4 - descrive le proprietà comuni:

- 1) proprietà comuni in modo indivisibile tra tutti i proprietari di unità immobiliari del condominio:

a) le aree all'interno del Condominio e quanto altro indicato in azzurro nella planimetria di cui all'allegato A ad eccezione delle porzioni di proprietà privata circostante l'edificio F/1 destinate a posto auto, il cui perimetro è evidenziato sia nella planimetria di cui all'allegato B tinte in giallo che sul terreno con numerazione da 1 a 6 e da 11 a 15 e ad eccezione di quelle annesse agli appartamenti del piano rialzato degli edifici F/2-F/3-F/4-F/5 destinate a giardino di proprietà privata tinte in verde nelle planimetrie di cui agli allegati C-D-E;

b) tutti gli impianti ed i manufatti esistenti al di sopra e al di sotto delle aree di cui al precedente punto a), comprese le apparecchiature dell'energia elettrica, del telefono e del gas (quando non appartengono alle rispettive aziende fornitrici) ed ogni altro manufatto che serva ad uso comune e/o generale; il tutto sino al punto di diramazione ai singoli edifici.

La proprietà dei beni sopraelencati si ripartisce tra tutti i proprietari di unità immobiliare in base ai carati di proprietà di cui alla annessa tabella A.

- 2) Proprietà comuni in modo indivisibile tra i condomini di ciascuna edificio:

a) l'area su cui sorge l'edificio,

b) le opere di fondazione, le strutture portanti, l'intercapedine al piano interrato, ove esiste, nonché le murature perimetrali,

c) il terrazzo a copertura dell'edificio con i relativi lavatoi e stenditoi;

d) gli impianti idrici comprese le tubazioni di scarico, gli impianti ed apparecchi elettrici, del telefono e del gas (quando non appartengano alle rispettive aziende fornitrici) ed ogni altro manufatto o impianto che serva ad uso comune/o provveda ad una comune necessità, il tutto a partire dall'attacco alla rete principale condominiale e sino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva.

La proprietà dei beni sopraelencati si ripartisce tra tutti i proprietari di unità immobiliare in base ai carati di proprietà di cui alla annessa tabella A/1.

- 3) Proprietà comuni in modo indivisibile tra i condomini di ciascuna scala:

a) l'androne, il vano scala, la scala ed i relativi pianerottoli;

il locale utenze elettriche e telefoniche, il locale N.U. ed il locale deposito carrozzine ove previsto;

b) il vano ascensore, l'ascensore ed i locali con i relativi macchinari ed impianti.

La proprietà dei beni sopraelencati si ripartisce tra i condomini di ciascuna scala proporzionalmente ai carati di proprietà di cui all'annessa tabella A/2 [...],

ART. 5 Omissis

ART. 6 - riguardante gli obblighi, le servitù e i vincoli

La partecipazione al Condominio comporta altresì l'obbligo di rispettare tutte le limitazioni, le obbligazioni e le servitù nascenti dai seguenti atti o fatti;

- atto notaio De Martino del 12/3/1974, registrato a Roma il 20 marzo 1974 al n. 3380 Vo. 124 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 09/04/1974 al n. 19534 di formalità, mediante il quale è stata stipulata tra la Società ***** S.p.A. ed il Comune di Roma la Convenzione urbanistica afferente la zona;

- atto Notaio Alessandro Marini del 29/3/1982 rep. n. 62612, (sostituito dal Regolamento di Comprensorio negli atti del Notaio Oscar de Vincentiis Rep. n. 4803 dell' 11/03/1986 registrato il 27/03/1986 al n. 14118), mediante il quale si disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni comuni a tutti i proprietari di alloggi facenti parte dei condominii costituiti dagli edifici costruiti dalla ***** S.p.A. e tra tutti i Condominii del Piano di Zona 25 Fontana Candida, nonché ad altri compiti di interesse collettivo, meglio indicati nel regolamento in vigore.

A detto Condominio di Comprensorio il Condominio, di cui al presente regolamento (F1), vi partecipa per una quota di 144,189 (centoquarantaquattro e centoottantanove) millesimi ripartiti tra i singoli condomini in proporzione ai carati di proprietà di cui alla tabella A allegata.

La Partecipazione al Condominio di cui al presente regolamento comporta inoltre l'obbligo di osservare e fare osservare tutti gli atti d'obbligo stipulati con il Comune di Roma e con le varie Società erogatrici e acqua luce e gas relativi al rilascio delle licenze di costruzione. Le proprietà comuni e quelle private dovranno inoltre sopportare le servitù nascenti dall'attraversamento delle condutture dei vari impianti tecnologici di tutti o alcuni degli edifici del Condominio o del Comprensorio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Confronta quanto dettagliatamente soprariportato per l'abitazione interno 7 BENE 1 nel capitolo "PARTI COMUNI".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

Non si è a conoscenza dell'esistenza di censo, livelli o usi civici, mentre per quanto attiene le servitù esse nascono dal Regolamento di Comprensorio e dalla partecipazione al Condominio che comportano l'obbligo di rispettare tutte le limitazioni, le obbligazioni e le servitù nascenti dai seguenti atti o fatti;

- atto notaio de Martino del 12/03/974, registrato a Roma il 20 marzo 1974 al n. 3380 Vol. 124 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 09/04/1974 al n. 19534 di formalità, mediante il quale è stata stipulata tra la Società ***** S.p.A. ed il Comune di Roma la Convenzione urbanistica afferente la zona;

- atto Notaio Alessandro Marini del 29/3/1982 rep. n. 62612, (sostituito dal Regolamento di Comprensorio negli atti del Notaio Oscar de Vincentiis Rep. n. 4803 dell'11/03/1986 registrato il 27/03/1986 al n. 14118), mediante il quale si disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni comuni a tutti i proprietari di alloggi facenti parte dei condominii costituiti dagli edifici costruiti dalla ***** S.p.A. e tra tutti i Condominii del Piano di Zona 25 FONTANA CANDIDA.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Non si è a conoscenza dell'esistenza di censo, livelli o usi civici, mentre per quanto attiene le servitù esse nascono dal Regolamento di Comprensorio e dalla partecipazione al Condominio che comportano l'obbligo di rispettare tutte le limitazioni, le obbligazioni e le servitù nascenti dai seguenti atti o fatti;

- atto notaio de Martino del 12/03/974, registrato a Roma il 20 marzo 1974 al n. 3380 Vol. 124 e trascritto

prezzo la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 09/04/1974 al n. 19534 di formalità, mediante il quale è stata stipulata tra la Società ***** S.p.A. ed il Comune di Roma la Convenzione urbanistica afferente la zona;

- atto Notaio Alessandro Marini del 29/3/1982 rep. n. 62612, (sostituito dal Regolamento di Comprensorio negli atti del Notaio Oscar de Vincentiis Rep. n. 4803 dell'11/03/1986 registrato il 27/03/1986 al n. 14118), mediante il quale si disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni comuni a tutti i proprietari di alloggi facenti parte dei condominii costituiti dagli edifici costruiti dalla ***** S.p.A. e tra tutti i Condominii del Piano di Zona 25 FONTANA CANDIDA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

L'edificio ha forma di parallelepipedo allungato, fu costruito alla fine degli anni '70 con struttura verticale ed orizzontale in cemento armato, pareti in laterizi a cassetta e solai prefabbricati presumibilmente in laterocemento, i paramenti sono ad intonaco civile tinteggiato.

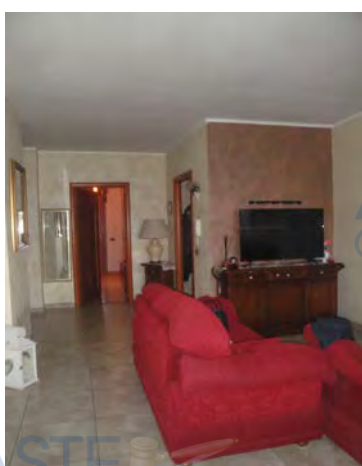
La copertura è in piano, con terrazza praticabile. L'ingresso all'edificio, che è sopraelevato rispetto al livello stradale, avviene con una scala di pochi gradini che porta al piano pilotis da cui si accede all'androne, al vano scala e all'ascensore. Le finiture sono semplici: pavimenti in marmo nell'androne e nella scala, quest'ultima sviluppata in un'unica rampa per piano con balaustra in ferro verniciato, pareti tinte, si evidenziano nell'ultimo piano nel corridoio prossimo all'abitazione, alcune infiltrazioni provenienti dal terrazzo.

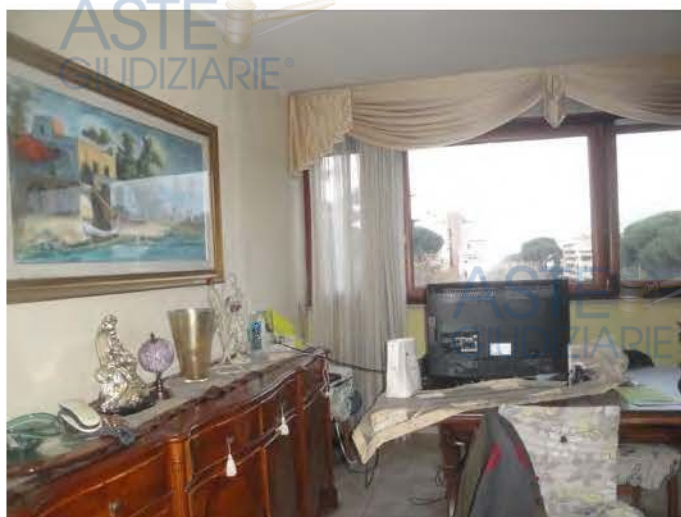
L'abitazione staggita è al terzo piano sopra il piano pilotis, viste le modifiche attuate, fu presumibilmente ristrutturata dopo l'acquisto del 2010, le finiture sono costituite da pareti tinte, pavimenti in gres nella zona giorno, nella cucina e nell'ingresso, mentre nella zona notte la pavimentazione è in parquet.

Il terrazzo ha pavimentazione in gres tipo cotto.

Le porte sono in essenza lignea di buona fattura.

Viste interne dei vani dell'abitazione





Gli infissi sono finiti all'interno con essenza lignea, all'esterno in alluminio e doppio vetro.

Il nuovo volume realizzato, l'attuale cucina, ha pareti tinteggiate, infissi come nell'abitazione e inferriate esterne, tetto spiovente su travi in legno e all'interno identica finitura in essenza lignea, la copertura esterna è impermeabilizzata (non è stato possibile verificarne la tipologia), ed è posta in opera una canalina di gronda per convogliare le acque piovane verso lo scarico del terrazzo (cfr. fotografie in allegato n. 1).

L'abitazione ha riscaldamento autonomo, è installato un solo split, nella camera da letto matrimoniale, per il raffrescamento.

Come dotazione condominiale la casa è collegata all'impianto citofonico della scala A.

L'appartamento ha come pertinenza una cantina che è descritta al "BENE 2".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

L'edificio costruito alla fine degli anni '70, ha struttura verticale ed orizzontale in cemento armato, pareti in laterizi a cassetta e solaio prefabbricati presumibilmente in laterocemento, i paramenti sono ad intonaco civile

tinteggiato.

La copertura è in piano, con terrazza praticabile. L'ingresso all'edificio, che è sopraelevato rispetto al livello stradale, avviene con una scala di pochi gradini che porta al piano pilotis da cui si accede all'androne, al vano scala e all'ascensore. Le finiture sono semplici: pavimenti in marmo nell'androne e nella scala, quest'ultima sviluppata in un'unica rampa per piano, con balaustra in ferro verniciato.

L'accesso al locale cantina è sulla destra dell'androne, una porta introduce al corridoio comune dove sono situate le cantine. Le finiture del vano sono semplici, con porta grecata in alluminio con serratura, pavimento in battuto di cemento e pareti tinteggiate, la cantina è servita da un punto luce funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

La porzione immobiliare è occupata dal debitore Sig.ra ***** e dai tre figli.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

La porzione immobiliare è occupata dal debitore Sig.ra ***** e dai tre figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1987 al 29/05/2003	***** nato a ***** il ***** dal 25/06/1987 al 29/05/2003 Diritto di Proprietà per 1/2 ***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni GILARDONI Sede Roma (RM) Repertorio n. 22922	25/06/1987	22922	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/06/2003		33045 Formalità di riferimento R.P. 41689 del 17/07/1987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/05/2003 al 15/10/2010	***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea LEOFREDDI notaio in Roma	29/05/2003	9899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/06/2003	49985	33046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2010 al 20/02/2025	***** nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Maria DE IORIO	12/10/2010	105	79
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/10/2010	124849	73370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1987 al 29/05/2003	***** nato a ***** il ***** ***** dal 25/06/1987 al 29/05/2003 Diritto di Proprietà per 1/2 ***** nata a ***** il ***** ***** Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2) Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni GILARDONI Sede Roma (RM) Repertorio n. 22922	25/06/1987	22922	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	10/06/2003		33045 Formalità di riferimento R.P. 41689 del 17/07/1987/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2003 al 15/10/2010	***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andre LEOFREDDI notaio in Roma	29/05/2003	9899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/06/2003	49985	33046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2010 al 20/02/2025	*****nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Maria DE IORIO	12/10/2010	105	79
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/10/2010	124849	73370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Roma 1 il 09/04/2008
Reg. gen. 9002 - Reg. part. 43246
Quota: 1/1
A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Roma 1 il 15/10/2010
Reg. gen. 124850 - Reg. part. 28965
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 31/03/2023
Reg. gen. 28732 - Reg. part. 40320
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Roma 1 il 09/04/2008
Reg. gen. 9002 - Reg. part. 43246
Quota: 1/1
A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Roma 1 il 15/10/2010
Reg. gen. 124850 - Reg. part. 28965
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 31/03/2023

Reg. gen. 28732 - Reg. part. 40320

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

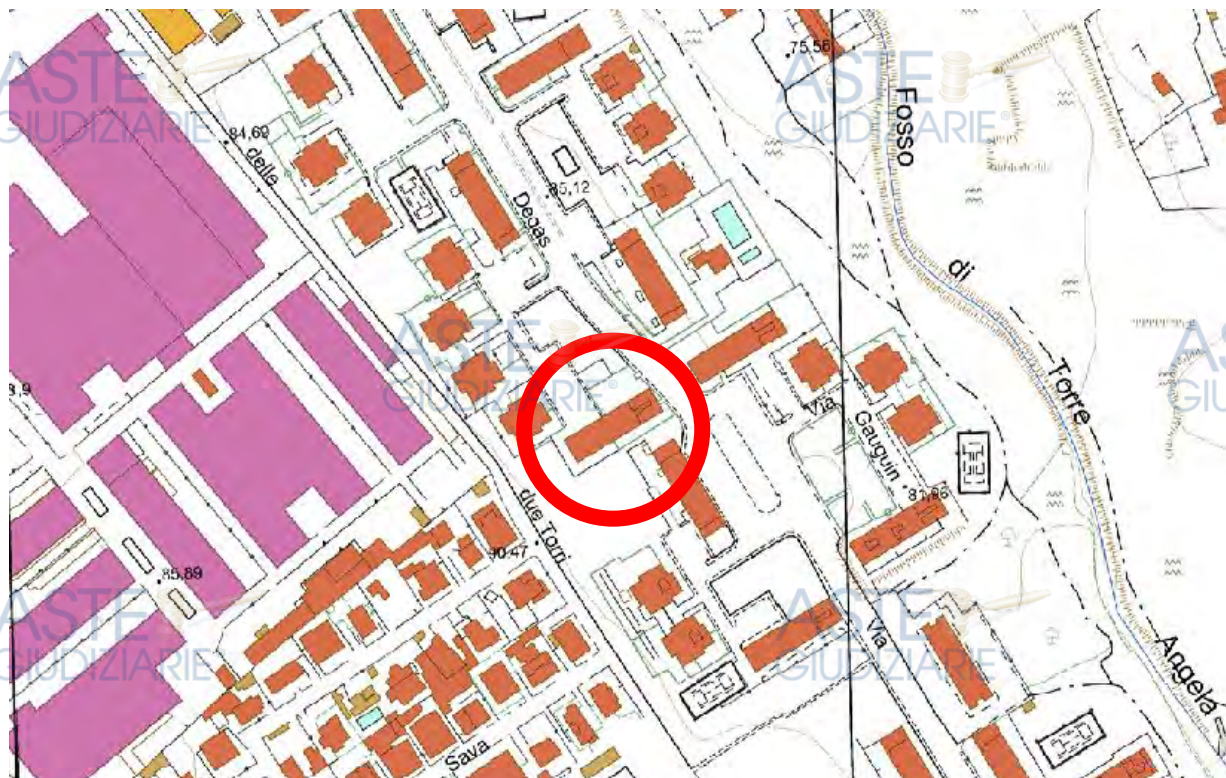
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1030, con il numero di particella 569, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in:

Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Norme Tecniche Di Attuazione: Art.44, Art.45, Art.48





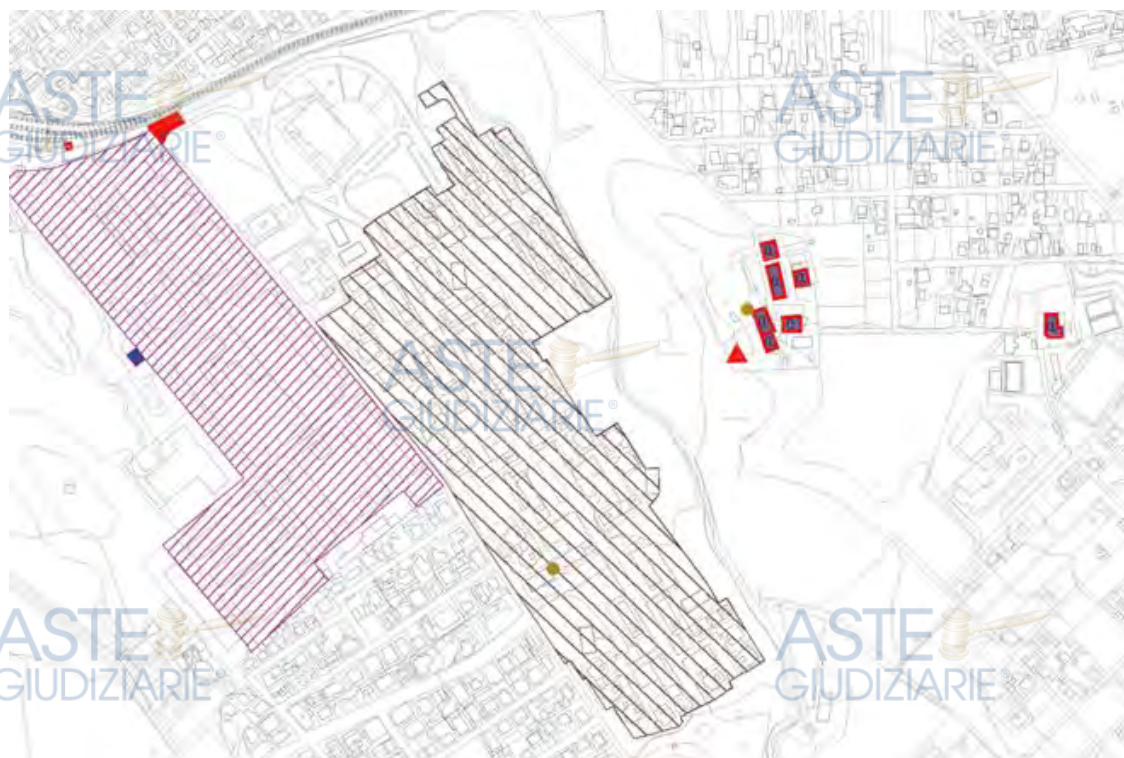
Carta per la Qualità aggiornamento 2022 D.A.C. n. 60 del 27/06/2024:

DENOMINAZIONE: Tessuto residenziale del PdZ 25 Fontana Candida

CLASSE: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici

TIPOLOGIA: edilizia residenziale pubblica e convenzionata, quartieri e insediamenti residenziali

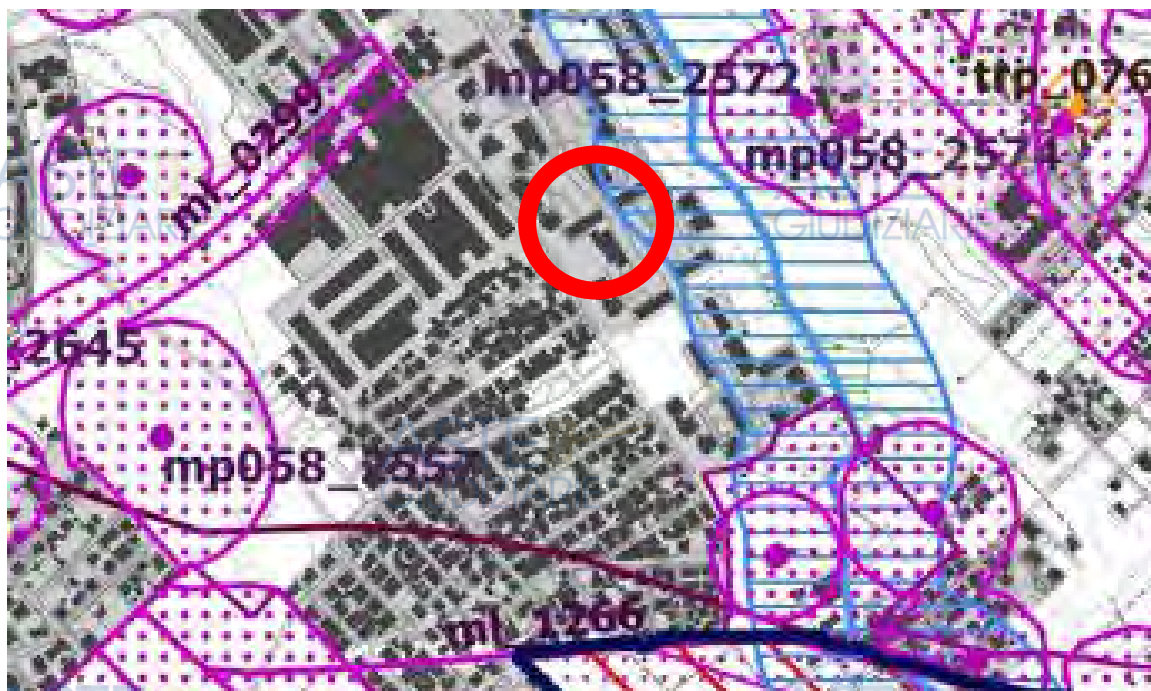
NTA: Art.16



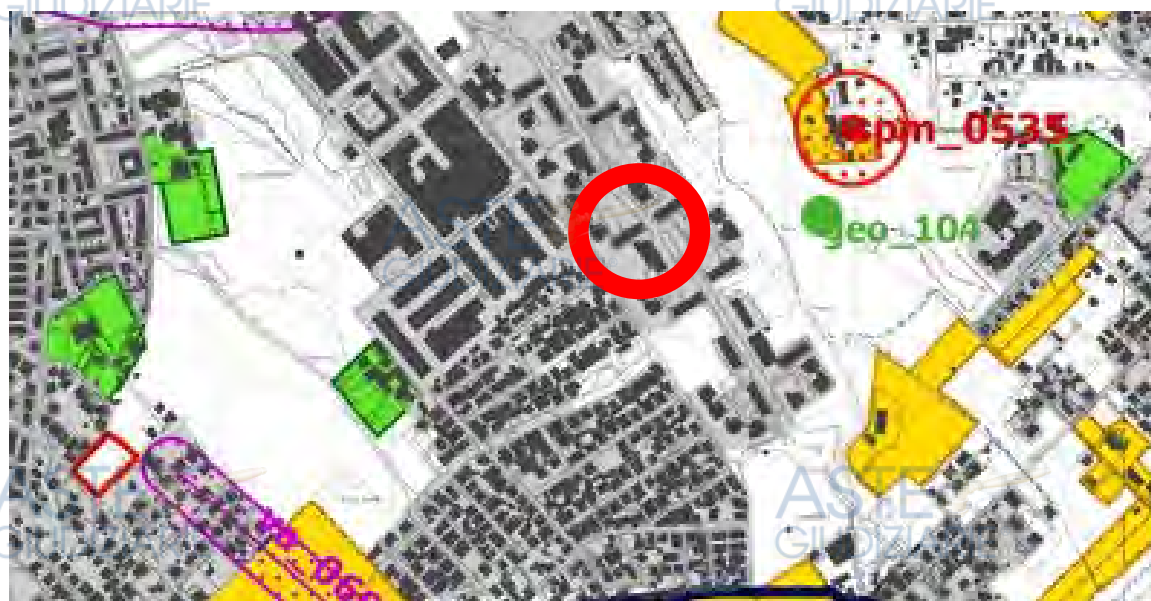
Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato:
Tavola A_24_374 Sistemi e ambiti del paesaggio -Sistemi e ambiti del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani



Nella Tavola B_24_374 del PTPR - Beni paesaggistici - Aree urbanizzate del PTPR



Nella Tavola C_24_374 del PTPR - Beni del Patrimonio Culturale - Tessuto urbano



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1030, con il numero di particella 569, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in:

Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Norme Tecniche Di Attuazione: Art.44, Art.45, Art.48

-Rete ecologica -nessuna prescrizione

-Carta per la Qualità aggiornamento 2022 D.A.C. n. 60 del 27/06/2024:

DENOMINAZIONE: Tessuto residenziale del PdZ 25 Fontana Candida

CLASSE: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici

TIPOLOGIA: edilizia residenziale pubblica e convenzionata, quartieri e insediamenti residenziali

NTA: Art.16

Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato:

-Tavola A_24_367 Sistemi e ambiti del paesaggio -Sistemi e ambiti del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani.

- Tavola B_24_367 del PTPR - Beni paesaggistici - Aree urbanizzate del PTPR.

- Tavola C_24_367 del PTPR - Beni del Patrimonio Culturale - Tessuto urbano.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

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

L'edificio di cui la porzione immobiliare è parte risulta edificato, in località Fontana Candida piano di Zona 25, a seguito della licenza edilizia n. 146 del 26/02/1976 (cfr. allegato n. 8) e successivo progetto di variante protocollo 6379 dell'11 febbraio 1980, approvato dal Comune in data 2 aprile 1980 con concessione edilizia n. 1044/C del 23/07/1980 (cfr. allegato n. 8).

Ai fini del rilascio della predetta concessione edilizia la società costruttrice ***** S.p.A. ha trascritto atto d'obbligo edilizio a rogito Notaio Alessandro Marini rep. 57285/11085 formalità n. 31087 del 10/06/1980 col quale la società predetta:

"proprietaria del terreno sito in Roma, località Fontana Candida Piano di Zona n. 25, della superficie di mq 12014, si obbliga a vincolare l'area occorrente di mq 12014 distinta al nuovo catasto al foglio 1030 particelle 46/c parte 46/ab-44/d al servizio delle predette costruzioni;

-si obbliga a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 3357 (metriquadrati tremilatrecentocinquantasette) a parcheggio al servizio degli edifici, nonché a sistemare e 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. 85 alberi di altezza non inferiore a mt 4.50 (cfr. nota di trascrizione di atto d'obbligo in allegato n. 8).

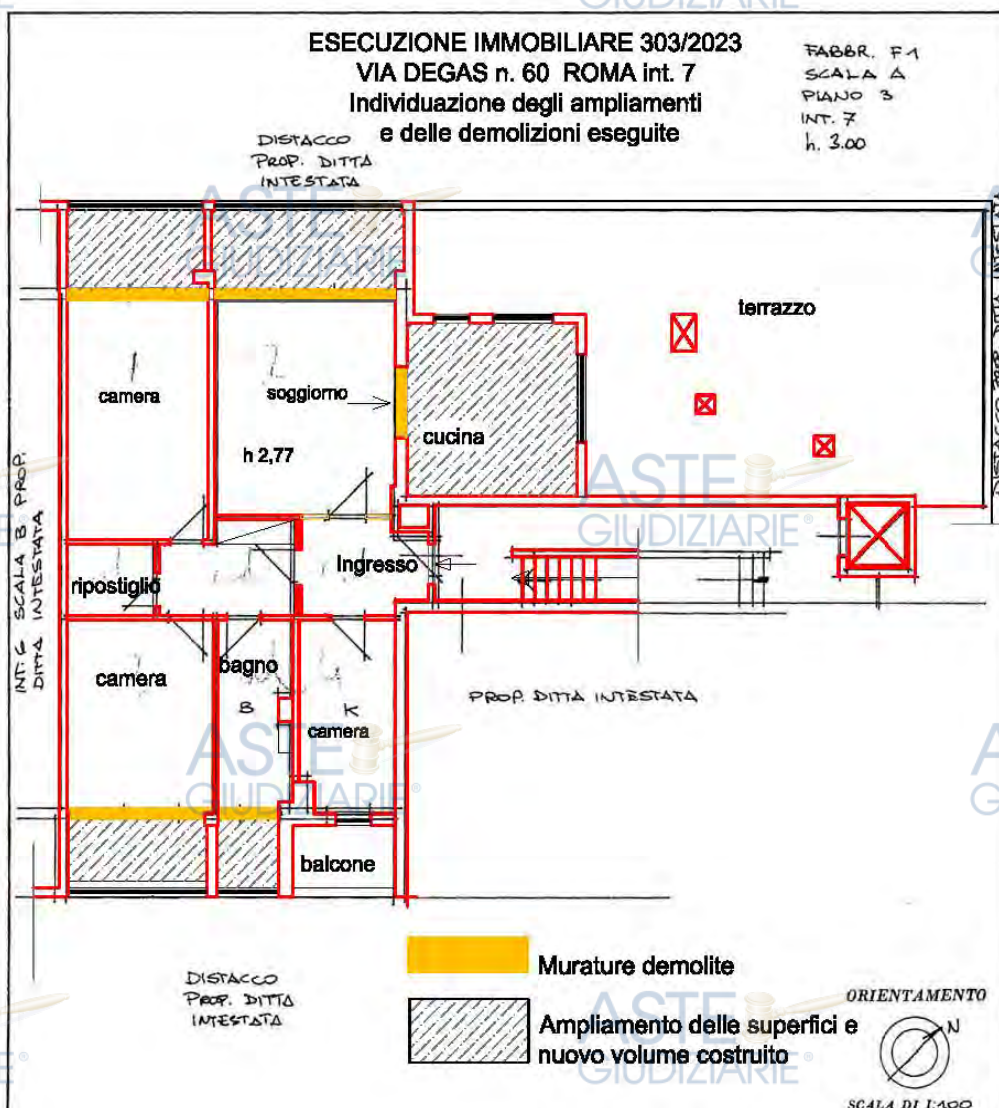
Per l'immobile non è stata rilasciata l'abitabilità.

Il complesso immobiliare, come detto, è costruito all'interno del Comprensorio Fontana Candida e l'abitazione è inserita nell'edificio F1 scala "A". Il sopralluogo, avvenuto il 21 novembre 2024 ha reso evidenti le seguenti difformità:

- 1) realizzazione di un nuovo volume sul terrazzo di pertinenza, vano destinato a cucina, coperto con tetto spiovente e struttura in travature lignee,
- 2) demolizione delle murature di tamponamento dell'ingresso,
- 3) demolizione di una porzione di muratura esterna per la realizzazione del vano porta, ad arco, di accesso alla nuova cucina,
- 4) demolizione nel soggiorno e nella confinante camera da letto, della muratura esterna, a confine col terrazzo, per l'avanzamento di entrambi gli ambienti, che hanno pertanto inglobato una porzione del terrazzo, e costruzione di una porzione di muro esterno necessario alla chiusura del soggiorno,
- 5) smontaggio degli infissi -finestre- esistenti e la messa in opera di altri infissi, posizionati e montati sul parapetto del terrazzo,
- 6) trasformazione dell'originaria cucina in camera, con la conseguente eliminazione degli impianti esistenti,
- 7) demolizione della muratura a confine col balcone, sia nel bagno che nella confinante camera da letto, con allungamento e avanzamento dei due vani che, pertanto, hanno inglobato una buona parte del balcone,
- 8) smontaggio degli infissi -finestre- esistenti nel bagno e nella camera con la messa in opera di altri infissi, posizionati e montati sul parapetto del balcone, inoltre la realizzazione di una porzione di murature esterna sul balcone per poter chiudere il bagno.

Le opere descritte sono state realizzate in assenza di pratiche edilizie e amministrative, così come confermato dai proprietari al momento del sopralluogo, pertanto sono da considerarsi abusive e non condonabili.

Individuazione degli ampliamenti abusivi eseguiti



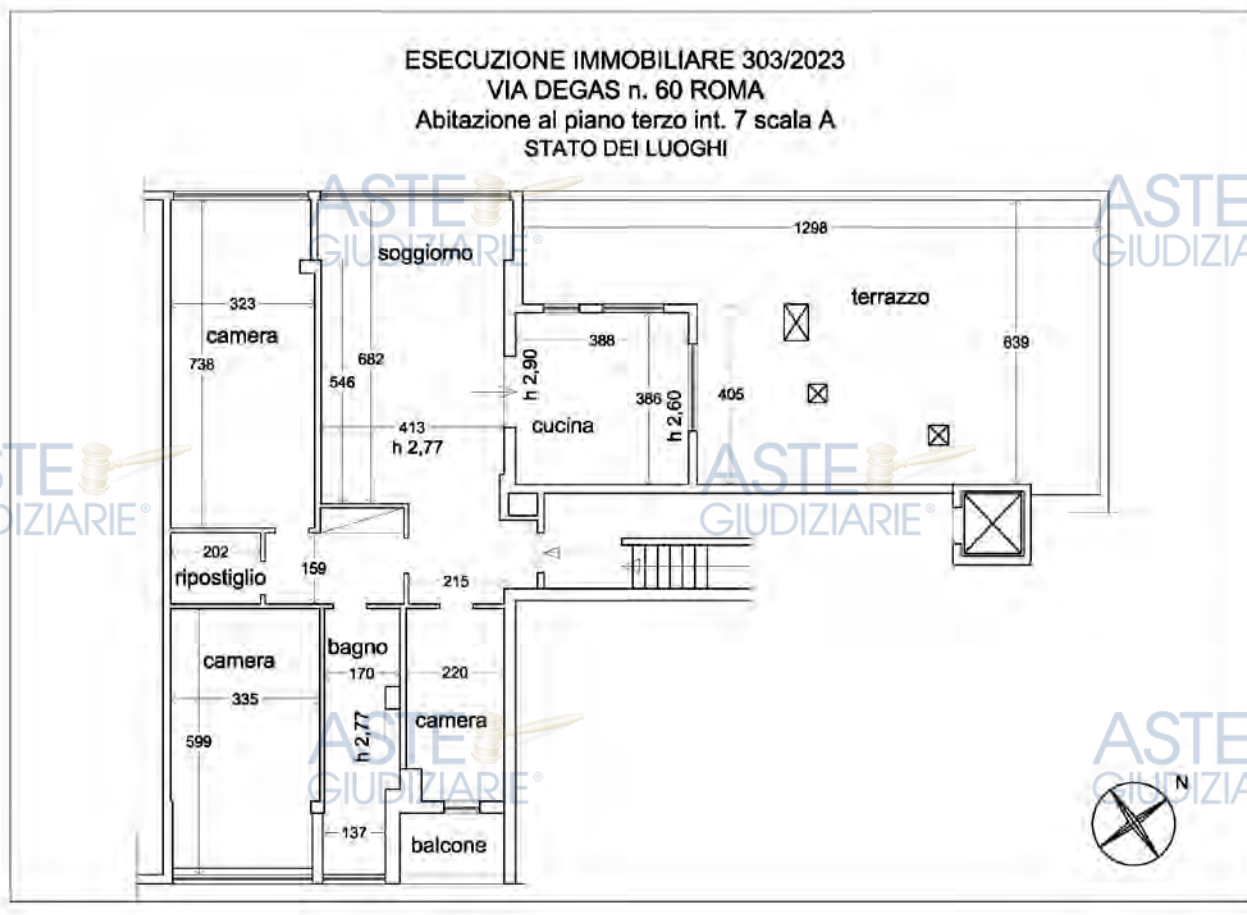
Per riportare la porzione immobiliare allo stato di legittimità edilizia e urbanistica, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi, sarà quindi da presentare presso il Municipio VI una Segnalazione d'Inizio Attività di ripristino (SCIA di ripristino) dove saranno da dichiarare le opere difformi e le opere di rimessa in pristino da realizzare per ricondurre lo stato dei luoghi all'originario progetto.

Le opere di ricostituzione previste sono:

- Demolizione totale del vano cucina edificato sul terrazzo, compenso lo smontaggio degli infissi
- smontaggio degli infissi posti sui parapetti dei balconi (soggiorno, due camere e bagno),
- ricostruzioni delle pareti di separazione tra le camere, il bagno ed il balcone e il terrazzo,
- ricostruzione della porzione di muratura esterna, lato terrazzo, demolita per eseguire il varco di accesso alla cucina,
- ricostruzione delle murature dell'ingresso,
- montaggio degli infissi nelle murature esterne ricostruite,
- ripristino dell'impianto idrico e di scarico della ex cucina, oggi camera,
- ripristino parziale delle pavimentazioni,
- tinteggiatura delle pareti interessate dalle opere di ripristino.

I costi previsti per la SCIA di ripristino si presumono in euro 8.000,00 (comprensivi di pratica amministrativa e sanzioni, elaborati grafici, direzione lavori e oneri per la sicurezza).

I costi afferenti le opere di demolizione e ricostruzione come sopra elencate, si quantificano in euro 40.000,00.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

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

L'edificio di cui la porzione immobiliare è parte risulta edificato, in località Fontana Candida piano di Zona 25, a seguito della licenza edilizia n. 146 del 26/02/1976 (cfr. allegato n. 8) e successivo progetto di variante protocollo 6379 dell'11 febbraio 1980, approvato dal Comune in data 2 aprile 1980 con concessione edilizia n. 1044/C del 23/07/1980 (cfr. allegato n. 8).

Ai fini del rilascio della predetta concessione edilizia la società costruttrice ***** S.p.A. ha trascritto atto d'obbligo edilizio a rogito Notaio Alessandro Marini rep. 57285/11085 formalità n. 31087 del 10/06/1980 col quale la società predetta:

"proprietaria del terreno sito in Roma, località Fontana Candida Piano di Zona n. 25, della superficie di mq 12014, si obbliga a vincolare l'area occorrente di mq 12014 distinta al nuovo catasto al foglio 1030 particelle 46/c parte 46/ab-44/d al servizio delle predette costruzioni;

-si obbliga a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 3357 (metriquadrati tremilatrecentocinquantesette) a parcheggio al servizio degli edifici, nonché a sistemare e 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. 85 alberi di altezza non inferiore a mt 4.50 (cfr. nota di trascrizione di atto d'obbligo in allegato n. 8).

Per l'immobile non è stata rilasciata l'abitabilità.

All'atto del sopralluogo eseguito il 21 novembre 2024, si è riscontrata la rispondenza del locale alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è all'interno del Comprensorio "Fontana Candida" sito nel Piano di Zona 25, Comprensorio formato da 13 comparti denominati con le lettere da "A" a "O", serviti da strade di P.R.G. collegate con il tratto urbano della Via Casilina tra il Km. 15,500 e il Km 15,400. Il detto Comprensorio è gestito dal regolamento di condominio a rogito notaio Oscar de Vincentiis Rep. 4803 dell'11/03/1986 registrato il 27/03/1986 al n. 14118, che disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione di beni comuni a tutti i proprietari di alloggi facenti parte dei condomini costituiti dagli edifici costruiti dalla ***** S.P.A., ai sensi della legge 18/04/1962 n. 167, in armonia con la Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto notaio de Martino del 12/03/1974 Rep. n. 37262/6784, trascritto a Roma 1 il 09/04/1974 19534 di formalità (cfr. allegato n. 9). Si precisa che il regolamento di condominio del Comprensorio nei rogiti del notaio Oscar de Vincentiis sostituisce in *"ogni sua parte quello già depositato con verbale del notaio Alessandro Marini di Roma del 29/03/1982, Rep. n. 62612 e trascritto a Roma 1 il 16/04/1982 formalità n. 20037, il quale deve intendersi annullato ad ogni effetto."*

(cfr. allegato n. 10)

Il regolamento dell'Edificio F1, di cui è parte l'abitazione di Via Degas n. 60 piano 3 Scala A, interno 7, si compone di sei edifici, indicati anche nella planimetria del comprensorio, con lettera e numero F/1-F/2-F/3-F/4-F/5-F/6, di complessivi 134 alloggi (cfr. allegato n. 11).

L'edificio F/1 è composto da piano terra o porticato, con tre androni e tre scale A-B-C, tre piani soprastanti e un piano copertura e terrazzo comune.

Dalle informazioni ricevute dall'amministrazione del condominio dell'Edificio F/1 i proprietari dell'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva, hanno un debito di euro 7.891,93; inoltre è depositato presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Roma ricorso per decreto ingiuntivo per oneri condominiali risalenti alle gestioni condominiali 2020 e 2021, computati in euro 3956,46 (cfr. situazione versamenti e decreto ingiuntivo in allegato n. 12).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Confronta quanto rilevato e scritto relativamente agli oneri condominiale e alla situazione debitoria, nel capitolo "Vincoli e oneri condominiali" dell'abitazione interno 7.

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 Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3

La porzione immobiliare pignorata è situata a sud di Roma, sulla via Casilina tra la stazione di Grotte Celoni e la località Due Leoni, precisamente in località Fontana Candida, attualmente parte del Municipio VI (ex VIII). Il quartiere è sorto tra la fine degli anni 70 ed il 1980 a seguito della convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la ***** S.p.A. in ZONA E3 in applicazione della legge 167, all'interno del piano di Zona n. 25 denominato appunto Fontana Candida.

Il quartiere si distingue per essere ancora a "dimensione d'uomo" con palazzine a 3 e 5 piani, ampi spazi verdi, parchi giochi per bambini e campi da tennis. Sono presenti anche un Club House, una piscina comprensoriale, un piccolo centro commerciale per i servizi base, la parrocchia di San Bernardino, una scuola elementare e una materna. Una linea Atac (053) collega il Comprensorio con la stazione della metro-C di Grotte Celoni che in 30 minuti arriva a San Giovanni. Altri servizi primari, quali scuole di secondo grado, ospedali e centri commerciali, sono reperibili percorrendo Via Casilina o sulla Tuscolana. La zona è dotata di aree di sosta e spazi dedicati al parcheggio delle autovetture.

L'edificio, di cui l'abitazione oggetto della presente procedura è parte, si eleva su quattro piani, oltre il piano pilotis, ha paramenti ad intonaco civile tinteggiato, ed è circondato da ampia area verde che lo distacca dalla strada e dal traffico.

L'appartamento interno 7 è al terzo piano del fabbricato, raggiungibile dalla scala e con impianto di ascensore.

In origine l'abitazione, con doppia esposizione, nord-ovest sud-est, era distribuita con un soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegni, balcone e ampio terrazzo a servizio del soggiorno; all'atto del sopralluogo si è riscontrato che gli attuali proprietari, in assenza di autorizzazioni edilizie, hanno posto in essere consistenti opere di ristrutturazione, mediante le quali si sono ampliate le tre camere originarie, inglobando nella loro superficie anche parte del balcone esposto a sud est e parte del terrazzo esposto a nord ovest, inoltre sul terrazzo è stato costruito un nuovo vano/volume adibito a cucina e la ex cucina è attualmente una cameretta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 271.000,00

Valore finale di stima operati i deprezzamenti: € 198.600,00

La scrivente per giungere alla stima del bene, come sopradescritto, ha considerato i seguenti requisiti che possono influire sull'appetibilità commerciale della porzione immobiliare e quindi sulla stima: 1) le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali, 2) la collocazione del cespite nella periferia di Roma distante dal centro e la dotazione di servizi primari prossimi all'abitazione, 3) le peculiarità intrinseche del bene, quali la superficie, lo stato d'uso, l'esposizione, e l'ampliamento abusivo attuato con l'accorpamento dei balconi e la realizzazione di un vano ad uso cucina sul terrazzo, opere non sanabili.

Si è inoltre accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo tramite le pubblicazioni dei valori di Agenzia delle Entrate, OMI e del Borsino Immobiliare di Roma, inoltre sono state rintracciate le offerte di vendita di 2 immobili di similari caratteristiche, attualmente pubblicati.

Pertanto alla luce delle informazioni assunte e da quanto sopradetto, la scrivente ritiene di poter

adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato, svolta relativamente ad unità immobiliari a destinazione residenziale, ha mostrato nella zona di Fontana Candida e Villa Verde, esattamente in Via Degas, Via Klee, alcune proposte di vendita localizzate nel Piano di Zona 25 Fontana Candida e con identiche caratteristiche costruttive. Per il caso specifico da stimare sono state reperite, sul sito www.immobiliare.it, due inserzioni con planimetria quasi identica al bene staggito (cfr. allegato n. 12) di cui la prima riguarda la proposta di vendita di un trilocale di mq 103, in Via Degas 18, così descritto:

-1) Nel contesto del quartiere di Fontana Candida, immerso nel verde, con piscina Club House e campi da tennis, proponiamo la vendita di un appartamento trilocale, al primo piano di uno stabile di pochi condomini e dotato di ascensore. L'immobile è composto da ingresso, ampio salone, cucina abitabile, 2 camere matrimoniali, bagno con doccia, ampio disimpegno, ripostiglio e 2 balconi; completano una cantina di proprietà esclusiva di 9 mq ed il posto auto privato con accesso tramite barriera elettrica automatica e telecomando. L'appartamento si presenta in buone condizioni con ottima esposizione est/ovest; l'appartamento è collocato a soli 300 mt. dalla Stazione Autobus/Metro C di Grotte Celoni. 1° piano, Mq 104, offerta di vendita euro 229.000,00, costo unitario euro/mq 2.202,00.

La seconda inserzione rintracciata sul sito Idealista.it - **2)** RESIDENCE FONTANA CANDIDA - Più precisamente in Via Degas snc, in prossimità della linea metro C e vicina a tutti i servizi di prima necessità proponiamo in vendita quadrilocale di mq 110 circa in buone condizioni. L'immobile è posto al secondo piano con ascensore ed è composto da: ingresso, salone, cucina abitabile, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e piccolo terrazzino. La soluzione è situata all'interno di un complesso residenziale immerso nel verde che comprende una piscina, campo da tennis e cantina di proprietà. 2° piano, Mq 110, offerta di vendita euro 219.000,00, costo unitario euro/mq 1.990,00.

L'analisi delle offerte di vendita, eseguita e sopradescritta, per immobili situati nel Comprensorio di Fontana Candida, fa quindi concludere che il costo delle abitazioni, poste al piano medio, in normale stato d'uso e composte da tre/quattro locali, possano attestarsi, mediando i valori sopra esposti, in euro/mq 2.096,00, valore che nelle trattative tra venditore e acquirente verrà certamente ridotto di una percentuale individuabile nel 10%, pertanto il prezzo unitario di vendita potrebbe attestarsi in euro/mq 1.880,00.

Le quotazioni rintracciate sono sostanzialmente riscontrabili e confermate dalle quotazioni del Borsino Immobiliare di Roma che, per la zona Casilino-Villa Verde Via Degas (cfr. allegato 12) pubblica i seguenti prezzi per abitazioni in stabili di fascia media in buono stato:

- costo minimo euro/mq 1.491,00, costo massimo euro/mq 2.232,00, costo medio euro/mq 1.862,00

Mentre i valori OMI espongono per la medesima zona, Casilino-Villa Verde Via Degas, valutazioni come di seguito riportate:

Abitazioni di civili in Normale stato di manutenzione, costo minimo euro/mq 1.500, costo massimo euro/mq 2.200,00, costo medio euro/mq 1.850.

Pertanto la scrivente, considerando l'attuale stato del mercato immobiliare, che prevede un allungamento dei tempi di vendita soprattutto per abitazioni di non recente costruzione, valutate le caratteristiche estrinseche del cespite collocato nella periferia di Roma, in un comprensorio immerso nel verde e con possibilità di utilizzo di servizi sportivi, e le caratteristiche peculiari dell'abitazione, ovvero il livello di piano, le condizioni d'uso, la manutenzione, le opere abusive riscontrate, ritiene di prendere a base della presente valutazione e per l'abitazione staggita, i valori sopra esposti mediandoli come di seguito: $((\text{euro/mq } 1.862,00 + 1.850,0) + (\text{€/mq} + 1.880,00 \text{ €/mq})) / 3 = \text{euro/mq } 1.864,00$
Valore Medio Unitario del MQ fissato in euro/mq 1.870,00 (approssimato per eccesso).

Il valore dell'unità staggita si determina in euro/mq 1.870,00 x mq 145,00 = euro 271.000,00.

• **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra

La porzione immobiliare pignorata è situata a sud di Roma, sulla via Casilina tra la stazione di Grotte Celoni e la località Due Leoni, precisamente in località Fontana Candida, attualmente parte del Municipio VI (ex VIII). Il quartiere è sorto tra la fine degli anni 70 ed il 1980 a seguito della convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la ***** S.p.A. in ZONA E3 in applicazione della legge 167, all'interno del piano di Zona n. 25 denominato appunto Fontana Candida. La porzione immobiliare è al piano terra dell'edificio, ed è pertinenza dell'abitazione interno 7, si accede alla cantina dall'androne dove una porta a destra della scala introduce al corridoio comune su cui si aprono le cantine, la n. 7 è un vano stretto e lungo, finito ad intonaco, pavimento in battuto di cemento e con superficie lorda di mq 9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

La scrivente considerato che il bene è pertinenza dell'abitazione, avendo ragguagliato la superficie lorda, esaminate le caratteristiche del locale, applica al bene il medesimo valore unitario dell'abitazione decurtato del 10%.

Pertanto euro/mq 1.870,00 x 0,90 = euro/mq 1.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3	145,00 mq	1.870,00 €/mq	€ 271.000,00	100,00%	€ 271.000,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra	1,80 mq	1.680,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 274.000,00

Valore di stima: € 274.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica dovuti alla SCIA di ripristino da presentare presso il Municipio competente	8000,00	€
Opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi	40000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima operati i descritti deprezzamenti: € 198.600,00

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

Roma, li 20/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

Allegati:

01_A) n. 31 Fotografie dell'unità immobiliare interno 7 piano 3 e della cantina di pertinenza.

01_B) Verbale di immissione in possesso.

2) Visura Storica dell'unità immobiliare A/2 foglio 1030 part. 569 sub 7 piano 3 interno 7.

3) Visura Storica dell'unità immobiliare C /2 foglio 1030 part. 569 sub 28 piano terra interno 7.

4) Estratto di mappa del Foglio 1030, particella 569.

5) Planimetria catastale dell'unità immobiliare interno 7, P 3 distinta al foglio 1030 particella 569 subalterno 7, data presentazione 19/12/1981; Planimetria da rilievo (in rosso) sovrapposta alla planimetria catastale; Planimetria da rilievo con indicazioni delle modifiche eseguite: accorpamento balconi, creazione nuovo volume, demolizione pareti; Planimetria da rilievo attestante lo stato dei luoghi.

6) Planimetria catastale della cantina e planimetria del rilievo eseguito.

7) Atto di provenienza a rogito notaio Francesco Maria De Iorio del 12/10/2010 Formalità n. 73370 del 15/10/2010.

8) Licenze edilizie n. 146/1976 e n. 1044/1989; Atto d'obbligo edilizio a rogito Notaio Alessandro Marini del 05/06/1980 rep. n. 57285/11085, numero di formalità 31087 del 10/06/1980; Richiesta di accesso agli atti prot. QI 227084/2024.

9) Convenzione stipulata tra *****S.p.A. e il Comune di Roma con atto notaio Achille de Martino del 12/03/1974 Rep. n. 37262/6784, trascritto a Roma 1 il 09/04/1974 N. di formalità 19534.

10) Regolamento di condominio del Comprensorio "Fontana Candida" nei rogiti del notaio Oscar de Vincentiis Rep. 4803 dell' 11/03/1986.

11) Documentazione pervenuta dall'amministrazione del Condominio edificio F1; Regolamento di condominio del Comparto "F" nel Comprensorio "Fontana Candida", nei rogiti del notaio Alessandro Marini repertorio n. 62614 del 29/03/1982.

12) Documentazione contabile pervenuta dall'amministrazione del Condominio edificio F1, Regolamento di condominio del Comparto "F" nel Comprensorio "Fontana Candida", nei rogiti del notaio Alessandro Marini repertorio n. 62614 del 29/03/1982.

13) Ispezioni ipotecarie per nominativo: ***** e ***** , visure ipotecarie per particelle catastali Foglio 1030 particella 569 sub 7, e particelle 569 sub 28 e diverse come elencate in allegato.

14) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma, offerta di vendita.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3

La porzione immobiliare pignorata è situata a sud di Roma, sulla via Casilina tra la stazione di Grotte Celoni e la località Due Leoni, precisamente in località Fontana Candida, attualmente parte del Municipio VI (ex VIII). Il quartiere è sorto tra la fine degli anni 70 ed il 1980 a seguito della convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la ***** S.p.A. in ZONA E3 in applicazione della legge 167, all'interno del piano di Zona n. 25 denominato appunto Fontana Candida. Il quartiere si distingue per essere ancora a "dimensione d'uomo" con palazzine a 3 e 5 piani, ampi spazi verdi, parchi giochi per bambini e campi da tennis. Sono presenti anche un Club House, una piscina comprensoriale, un piccolo centro commerciale per i servizi base, la parrocchia di San Bernardino, una scuola elementare e una materna. Una linea Atac (053) collega il Comprensorio con la stazione della metro-C di Grotte Celoni che in 30 minuti arriva a San Giovanni. Altri servizi primari, quali scuole di secondo grado, ospedali e centri commerciali, sono reperibili percorrendo Via Casilina o sulla Tuscolana. La zona è dotata di aree di sosta e spazi dedicati al parcheggio delle autovetture. L'edificio, di cui l'abitazione oggetto della presente procedura è parte, si eleva su quattro piani, oltre il piano pilotis, ha paramenti ad intonaco civile tinteggiato, ed è circondato da ampia area verde che lo distacca dalla strada e dal traffico. L'appartamento interno 7 è al terzo piano del fabbricato, raggiungibile dalla scala e con impianto di ascensore. In origine l'abitazione, con doppia esposizione, nord-ovest sud-est, era distribuita con un soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegni, balcone e ampio terrazzo a servizio del soggiorno; all'atto del sopralluogo si è riscontrato che gli attuali proprietari, in assenza di autorizzazioni edilizie, hanno posto in essere consistenti opere di ristrutturazione, mediante le quali si sono ampliate le tre camere originarie, inglobando nella loro superficie anche parte del balcone esposto a sud est e parte del terrazzo esposto a nord ovest, inoltre sul terrazzo è stato costruito un nuovo vano/volume adibito a cucina e la ex cucina è attualmente una cameretta, come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate alla relazione di stima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1030, con il numero di particella 569, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 Norme Tecniche Di Attuazione: Art.44, Art.45, Art.48 Rete ecologica -nessuna prescrizione Carta per la Qualità aggiornamento 2022 D.A.C. n. 60 del 27/06/2024: Denominazione: Tessuto residenziale del PdZ 25 Fontana Candida CLASSE: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici TIPOLOGIA: edilizia residenziale pubblica e convenzionata, quartieri e insediamenti residenziali NTA: Art.16 Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato: Tavola A_24_367 Sistemi e ambiti del paesaggio -Sistemi e ambiti del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani Nella Tavola B_24_367 del PTPR - Beni paesaggistici - Aree urbanizzate del PTPR Nella Tavola C_24_367 del PTPR - Beni del Patrimonio Culturale - Tessuto urbano

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra

La porzione immobiliare pignorata è situata a sud di Roma, sulla via Casilina tra la stazione di Grotte Celoni e la località Due Leoni, precisamente in località Fontana Candida, attualmente parte del Municipio VI (ex VIII). Il quartiere è sorto tra la fine degli anni 70 ed il 1980 a seguito della convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la *****S.p.A. in ZONA E3 in applicazione della legge 167, all'interno del

piano di Zona n. 25 denominato appunto Fontana Candida. La porzione immobiliare è al piano terra dell'edificio, ed è pertinenza dell'abitazione interno 7, si accede alla cantina dall'androne dove una porta a destra della scala introduce al corridoio comune su cui si aprono le cantine, la n. 7 è un vano stretto e lungo, finito ad intonaco e con superficie lorda di mq 9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1030, con il numero di particella 569, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 Norme Tecniche Di Attuazione: Art.44, Art.45, Art.48 Rete ecologica -nessuna prescrizione Carta per la Qualità aggiornamento 2022 D.A.C. n. 60 del 27/06/2024: Denominazione: Tessuto residenziale del PdZ 25 Fontana Candida CLASSE: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici TIPOLOGIA: edilizia residenziale pubblica e convenzionata, quartieri e insediamenti residenziali NTA: Art.16 Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato: Tavola A_24_367 Sistemi e ambiti del paesaggio -Sistemi e ambiti del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani Nella Tavola B_24_367 del PTPR - Beni paesaggistici - Aree urbanizzate del PTPR Nella Tavola C_24_367 del PTPR - Beni del Patrimonio Culturale - Tessuto urbano

Prezzo base d'asta: € 198.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 303/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 569, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	145,00 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare è in normale stato d'uso, necessitando di lavori di manutenzione ordinaria nel bagno.		
Descrizione:	La porzione immobiliare pignorata è situata a sud di Roma, sulla via Casilina tra la stazione di Grotte Celoni e la località Due Leoni, precisamente in località Fontana Candida, attualmente parte del Municipio VI (ex VIII). Il quartiere è sorto tra la fine degli anni 70 ed il 1980 a seguito della convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la***** S.p.A. in ZONA E3 in applicazione della legge 167, all'interno del piano di Zona n. 25 denominato appunto Fontana Candida. Il quartiere si distingue per essere ancora a "dimensione d'uomo" con palazzine a 3 e 5 piani, ampi spazi verdi, parchi giochi per bambini e campi da tennis. Sono presenti anche un Club House, una piscina comprensoriale, un piccolo centro commerciale per i servizi base, la parrocchia di San Bernardino, una scuola elementare e una materna. Una linea Atac (053) collega il Comprensorio con la stazione della metro-C di Grotte Celoni che in 30 minuti arriva a San Giovanni. Altri servizi primari, quali scuole di secondo grado, ospedali e centri commerciali, sono reperibili percorrendo Via Casilina o sulla Tuscolana. La zona è dotata di aree di sosta e spazi dedicati al parcheggio delle autovetture. L'edificio, di cui l'abitazione oggetto della presente procedura è parte, si eleva su quattro piani, oltre il piano pilotis, ha paramenti ad intonaco civile tinteggiato, ed è circondato da ampia area verde che lo distacca dalla strada e dal traffico. L'appartamento interno 7 è al terzo piano del fabbricato, raggiungibile dalla scala e con impianto di ascensore. In origine l'abitazione, con doppia esposizione, nord-ovest sud-est, era distribuita con un soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegni, balcone e ampio terrazzo a servizio del soggiorno; all'atto del sopralluogo si è riscontrato che gli attuali proprietari, in assenza di autorizzazioni edilizie, hanno posto in essere consistenti opere di ristrutturazione, mediante le quali si sono ampliate le tre camere originarie, inglobando nella loro superficie anche parte del balcone esposto a sud est e parte del terrazzo esposto a nord ovest, inoltre sul terrazzo è stato costruito un nuovo vano/volume adibito a cucina e la ex cucina è attualmente una cameretta, come meglio evidenziato nella planimetrie allegate alla relazione di stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	La porzione immobiliare è occupata dal debitore Sig.ra ***** e dai due figli.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Degas n. 60, scala A, interno 7, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 569, Sub. 28, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	1,80 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare è in normale stato d'uso, all'atto del sopralluogo era alquanto ingombra di oggetti vari.		
Descrizione:	La porzione immobiliare pignorata è situata a sud di Roma, sulla via Casilina tra la stazione di Grotte Celoni e la località Due Leoni, precisamente in località Fontana Candida, attualmente parte del Municipio VI (ex VIII). Il quartiere è sorto tra la fine degli anni 70 ed il 1980 a seguito della convenzione urbanistica tra il		

	Comune di Roma e la ***** S.p.A. in ZONA E3 in applicazione della legge 167, all'interno del piano di Zona n. 25 denominato appunto Fontana Candida. La porzione immobiliare è al piano terra dell'edificio, ed è pertinenza dell'abitazione interno 7, si accede alla cantina dall'androne dove una porta a destra della scala introduce al corridoio comune su cui si aprono le cantine, la n. 7 è un vano stretto e lungo, finito ad intonaco e con superficie lorda di mq 9.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	La porzione immobiliare è occupata dal debitore Sig.ra *****e dai due figli.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Roma 1 il 09/04/2008

Reg. gen. 9002 - Reg. part. 43246

Quota: 1/1

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro *****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Roma 1 il 15/10/2010

Reg. gen. 28965 - Reg. part. 124850

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 31/03/2023

Reg. gen. 28732 - Reg. part. 40320

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGAS N. 60, SCALA A, INTERNO 7, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Roma 1 il 09/04/2008

Reg. gen. 9002 - Reg. part. 43246

Quota: 1/1

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro *****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Roma 1 il 15/10/2010

Reg. gen. 28965 - Reg. part. 124850

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 31/03/2023

Reg. gen. 28732 - Reg. part. 40320

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura